

Bản án số: 17/2025/HC-ST

Ngày: 06/5/2025

V/v khiếu kiện “Quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Nhân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đức Thắng

Bà Dương Thị Lệ

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Đỗ Thanh Phong – Thư ký
Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Phương Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét
xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 53/2024/TLST-HC ngày 14
tháng 11 năm 2024 về việc khởi kiện “Quyết định hành chính trong lĩnh vực
quản lý đất đai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi
Trường tỉnh T)” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2025/QĐXXST-HC
ngày 02 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Nguyễn Minh N sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số C, Tổ H, ấp A, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện Nguyễn Minh
N: Luật sư Võ Trọng K - Văn phòng Luật sư Võ Trọng K - thuộc Đoàn Luật sư
thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Người bị kiện: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông
nghiệp và Môi trường tỉnh T).

Địa chỉ: Khu phố T, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn P, Chức vụ: Giám đốc. (vắng
mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Sở Tài nguyên và Môi trường
tỉnh T: Bà Nguyễn Thị Hồng L, Chức vụ Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng
ký đất đai thành phố M. (có mặt)

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành C – Chủ tịch. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C, đường H, Phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố M: Bà Phạm Thị Trúc H — Trưởng Phòng Nông nghiệp và Môi trường thành phố M; (vắng mặt)

3.2. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Nông nghiệp và Môi trường thành phố M). (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C, Ấp B, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang;

3.3. Bà Phạm Thị Ngọc L1, sinh năm 1965. (có mặt)

Địa chỉ: Số X1 đường L, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang;

3.4. Bà Phạm Thị Xuân H1, sinh năm 1976. (có mặt)

Địa chỉ: Số X1 đường L, Phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Người khởi kiện ông Nguyễn Minh N trình bày:***

Nguồn gốc phần đất diện tích 182,8m², thửa đất số 23, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại khu phố A, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang do bà Phạm Thị Ú (mẹ ông N) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H2 vào năm 1989. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên, bà Ú xây nhà ở từ năm 1989. Ngày 09/9/1989, mẹ ông N có làm đơn xin xây dựng nhà gửi Ủy ban nhân dân thành phố M, Phòng Xây dựng thành phố M và Ủy ban nhân dân Phường F vào ngày 09/9/1989 và được Ủy ban nhân dân Phường F, thành phố M chấp nhận ngày 12/9/1989.

Sau khi xây dựng nhà ở, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cho đăng ký hộ khẩu và được cấp sổ nhà là số X1 đường L, Phường F, TP M, tỉnh Tiền Giang đồng thời sổ hộ khẩu được cấp cũng là số nhà nêu trên.

Năm 1993, bà Ú chết để lại toàn bộ diện tích đất và căn nhà trên đất cho những người thừa kế tiếp tục quản lý, sử dụng. Năm 2011, bà Phạm Thị Ngọc L1 đại diện cho những người thừa kế lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 08/11/2011, Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01154 cho bà L1 đứng tên đại diện những người thừa kế.

Ngày 26/01/2015, những người thừa kế bà Ú đến Văn phòng C2 làm thủ tục phân chia tài sản thừa kế. Theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế thì: Bà Phạm Thị Ngọc L1 và bà Phạm Thị Ngọc C1 được nhận một phần diện tích đất là 89,3m², thửa số 113, tờ bản đồ số 09, loại đất trồng cây lâu năm; Bà Phạm Thị Xuân H1 và ông N được nhận một phần diện tích đất là 93,5m², thửa số 112, tờ bản đồ số 09, loại đất trồng cây lâu năm. Ngày 16/7/2015, ông N và

bà Phạm Thị Xuân H1 được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03687.

Ngày 18/02/2019, bà H1 đã tặng cho ông N quyền sử dụng đất của bà H1 trong khối tài sản chung giữa ông và bà H1 đối với thửa số 112, tờ bản đồ số 09, diện tích đất là 93,5m², theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/02/2019. Ngày 23/4/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08770 cho ông N đứng tên quyền sử dụng đối với thửa số 112, tờ bản đồ số 09, diện tích đất là 93,5m², loại đất trồng cây lâu năm.

Sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N phát hiện mục đích sử dụng ghi là loại đất trồng cây lâu năm là không đúng thực tế vì phần đất ông N đang quản lý, sử dụng là đất có nhà ở, được xây dựng từ năm 1989, có sự đồng ý của Ủy ban nhân dân Phường F, thành phố M. Vì vậy ngày 12/12/2019, ông N đã làm đơn xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng là đất ở.

Tuy nhiên, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tiếp nhận đơn xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông N và trả lời bằng các văn bản: Công văn số 281/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 20/11/2020; Công văn số 6134/UBND-PTNMT ngày 04/12/2023. Theo công văn số 6134/UBND-PTNMT ngày 04/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố M trả lời đơn xin điều chỉnh mục đích sử dụng đất của ông N và nhận định:

“Xét về thành phần hồ sơ, quá trình Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01154 ngày 08/11/2011 cho bà Phạm Thị Ngọc L1 đại diện những người thừa kế và giấy chứng nhận số CH03687 ngày 16/7/2015 cho bà Phạm Thị Xuân H1 và ông Nguyễn Minh N cũng như Sở T cấp giấy chứng nhận số CS08770 ngày 23/4/2019 cho ông Nguyễn Minh N là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Riêng việc cấp sai mục đích sử dụng chủ yếu là do lỗi của người sử dụng đất...”.

Nhận thấy, phần diện tích đất này có căn nhà đã được xây dựng từ năm 1989, thuê hàng năm gia đình ông N có nộp là thuê đất ở đô thị. Tuy nhiên, ngày 23/4/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS08770 đối với thửa số 112, tờ bản đồ số 09, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm. Như vậy, mục đích sử dụng không đúng với thực tế sử dụng và nguồn gốc đất. Vì vậy, nay ông N 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 CP910479, số vào sổ CS08770 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 23/4/2019 cho ông Nguyễn Minh N.

- Buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 09, diện tích 93,5m²

với mục đích sử dụng: đất ở đô thị, tại khu phố A, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*** Người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T trình bày:**

Theo Công văn 6861/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 12/12/2024, đối với các nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Minh N, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T có ý kiến như sau:

Ông Nguyễn Minh N được Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) số phát hành CP 910479, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS08770 ngày 23/4/2019 thửa đất số 112, tờ bản đồ số 9, diện tích 93,5m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khu phố A, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang do nhận tặng cho từ bà Phạm Thị Xuân H1 trên cơ sở Giấy chứng nhận số phát hành CA 554883, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH03687 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 16/7/2015 cho bà Phạm Thị Xuân H1 và ông Nguyễn Minh N thửa đất số 112 với mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm.

Nguồn gốc sử dụng đất trước đây do bà Phạm Thị Ú (mẹ ông N) nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H2 vào năm 1989 đến năm 1993 bà Ú chết, bà Phạm Thị Ngọc L1 (là người đại diện cho những người thừa kế quyền sử dụng đất) được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận lần đầu số phát hành BG 566864, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH01154 ngày 08/11/2011 thửa đất số 23, tờ bản đồ số 9, diện tích 182,8m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Năm 2015, những người thừa kế quyền sử dụng đất lập văn bản phân chia tài sản thừa kế thửa đất số 23 và đo đạc tách thành 02 thửa: 112 và 113, cùng tờ bản đồ số 9. Trong đó, bà Phạm Thị Ngọc L1 và bà Phạm Thị Ngọc C1 được nhận thửa đất số 113, diện tích 89,3m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; bà Phạm Thị Xuân H1 và ông Nguyễn Minh N được nhận thửa đất số 112, diện tích 93,5m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận số phát hành CA 554883, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH03687 ngày 16/7/2015 cho ông N và bà H1.

Việc Sở T cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Minh N trên cơ sở quyền sử dụng đất đã được xác lập là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 161 và Điều 503 Bộ Luật dân sự 2015; khoản 7 Điều 95 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Đồng thời, Sở T cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Minh N là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Do đó, Sở T không có cơ sở xem xét theo yêu cầu của nguyên đơn, trường hợp Tòa án có cơ sở xác định Giấy chứng nhận đã cấp cho các bên có liên quan là không phù hợp theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 dẫn đến kết quả là thu hồi hoặc hủy Giấy chứng nhận số phát hành CP 910479, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS08770 do Sở T cấp ngày 23/4/2019, căn cứ vào kết luận bản án hoặc quyết định của Tòa án, cơ quan có thẩm quyền sẽ căn cứ thực hiện.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện phát biểu ý kiến tranh luận: Nguồn gốc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 9 thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 9, diện tích 182,8m² là đất ở của bà Nguyễn Thị Ú1, được xây dựng nhà ở từ năm 1989, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường F. Quá trình sử dụng đất, có nộp thuế sử dụng đất thổ cư. Khi bà Ú1 chết, con bà là bà Phạm Thị Ngọc L1 đăng ký kê khai thủ tục cấp giấy chứng nhận lần đầu ghi mục đích sử dụng là ODT. Do vậy, UBND thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng đất là đất cây lâu năm, dẫn đến khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Sở T cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Minh N mục đích sử dụng cây lâu năm là không đúng. Căn cứ điều 106 Luật đất đai, Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Giấy chứng nhận số phát hành CP 910479, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS08770 do Sở T cấp ngày 23/4/2019 cho ông Nguyễn Minh N, kiến nghị Sở T cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Minh N **thửa đất số 112, tờ bản đồ số 9 mục đích sử dụng là đất ở đô thị.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T bà Nguyễn Thị Hồng L phát biểu tranh luận: qua yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh N, Sở T đã có phúc đáp cho Tòa án cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Minh N là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng mục đích sử dụng đất là do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận lần đầu số phát hành BG 566864, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH01154 ngày 08/11/2011 thửa đất số 23, tờ bản đồ số 9, diện tích 182,8m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Tuy nhiên, thửa đất trên hiện nay đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên theo quy định khoản 26, Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính Phủ, sửa đổi bổ sung khoản 4 và khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013: “Nhà nước không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật”. Do đó, Sở T chỉ thực hiện thu hồi giấy chứng nhận khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật về đất đai, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật, các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ, Viện kiểm sát không bổ sung gì thêm.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích các tài liệu chứng cứ (có bà phát biểu kèm theo), Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử 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 CP910479, số vào sổ CS08770 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 23/4/2019 cho ông Nguyễn Minh N.

- Đình chỉ yêu cầu buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 09, diện tích 93,5m² với mục đích sử dụng: đất ở đô thị, tại khu phố A, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của người khởi kiện, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, các quy định của pháp luật.

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người khởi kiện ông Nguyễn Minh N, người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T, đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn P, chức vụ: Giám đốc có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T bà Nguyễn Thị Hồng L – Giám đốc Chi nhánh Văn Phòng Đăng ký đất đai thành phố M có mặt tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố M có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 157 Luật tố tụng hành chính Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: ông Nguyễn Minh N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP910479, số vào sổ CS08770 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 23/4/2019, đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 09, diện tích 93,5m², mục đích đất trồng cây lâu năm tại khu phố A, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Phát hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai mục đích sử dụng đất, ngày 12 tháng 12 năm 2019, ông Nguyễn Minh N có đơn khiếu nại xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên với mục đích sử dụng là đất ở, lý do ông N cho rằng đã có nhà ở trên phần đất này từ năm 1989. Ủy ban nhân dân thành phố M có Công văn số 7678/UBND-VP ngày 17 tháng 12 năm 2019, giao Phòng T kiểm tra, báo cáo đề xuất giải quyết đơn xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Minh N. Ngày 13 tháng 4 năm 2021, Ủy ban nhân dân thành phố M có Công văn số 1432/UBND-PTNMT kiến nghị Sở T xem xét đối với trường hợp xin điều chỉnh mục đích sử dụng đất của ông Nguyễn Minh N; Đến ngày 13 tháng 5 năm 2021, Sở T có Công văn số 1814/STNMT-QLĐĐ phúc đáp Công văn số 1432/UBND-PTNMT ngày 13 tháng 4 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố M với nội dung: “Sở T đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố M trả lời ông Nguyễn Minh N, trường hợp sử dụng đất của ông N không thuộc trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận của cơ

quan nhà nước (theo Khoản 5, Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 26, Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP), cũng như không thuộc trường hợp lập thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận (theo Khoản 8, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) và chỉ thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành (theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP)". Ngày 04/12/2023, Ủy ban nhân dân thành phố M có Công văn số 6134/UBND-PTNMT v/v trả lời đơn xin điều chỉnh mục đích sử dụng đất của ông Nguyễn Minh N.

Ngày 06/11/2024, ông Nguyễn Minh N nộp đơn khởi kiện tại Tòa án. Như vậy, tính từ ngày 04/12/2023 theo Công văn 6134/UBND-PTNMT v/v trả lời đơn xin điều chỉnh mục đích sử dụng đất của ông Nguyễn Minh N, không được chấp nhận, ông N nộp đơn khởi kiện, còn trong thời hiệu khởi kiện được quy định tại Điều 116 của Luật tố tụng hành chính.

[3] Về đối tượng khởi kiện vụ án hành chính: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP910479, số vào sổ CS08770 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 23/4/2019 cho ông Nguyễn Minh N là Quyết định hành chính được ban hành trong lĩnh vực quản lý đất đai nên thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính theo quy định tại Điều 3 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án bằng vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tố tụng hành chính.

[4] Tính hợp pháp tính hợp pháp của quyết định hành chính bị kiện về việc yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cấp sai mục đích sử dụng đất và đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo đúng mục đích sử dụng đất.

[4.1] Xét về thẩm quyền và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP910479, số vào sổ CS08770 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 23/4/2019 cho ông Nguyễn Minh N, xét thấy:

Căn cứ vào hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Phạm Thị Xuân H1 đã tặng cho ông Nguyễn Minh N quyền sử dụng đất của bà H1 trong khối tài sản chung giữa ông và bà H1 đối với thửa số 112, tờ bản đồ số 09, diện tích đất là 93,5m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/02/2019. Ngày 23/4/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08770 đối với thửa số 112, tờ bản đồ số 09, diện tích đất là 93,5m², loại đất trồng cây lâu năm cho ông Nguyễn Minh N là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 1 Điều 161 và Điều 503 Bộ Luật dân sự 2015; khoản 4 Điều 95, 98 và Điều 188 Luật Đất đai 2013 và phù hợp quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử

dụng đất giữa bà Phạm Thị Xuân H1 và ông Nguyễn Minh N là đúng quy định Điều 105 Luật đất đai.

[4.2] Tính hợp pháp và có căn cứ về nội dung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét các tài liệu thu thập được trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định: nguồn gốc thửa đất, bà Nguyễn Thị Ú1 (mẹ ông N) mua của ông Nguyễn Văn H2 từ năm 1989, khi nhận đất sử dụng, ngày 09 tháng 9 năm 1989, bà Ú1 có đơn xin cất nhà ở, có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường F vào ngày 12 tháng 9 năm 1989 (BL 22); Đơn xin sử dụng đất thổ cư ngày 12/3/1993 có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường F (BL 25) và đăng ký số nhà theo Sổ Hộ khẩu tại số A L do bà Phạm Thị Ngọc L1 (chị ông N) làm chủ hộ; Đồng thời, khi bà Ú1 chết năm 2011, bà Phạm Thị Ngọc L1 đại diện người thừa kế của bà Ú1, có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng ghi mục đích đất ODT, có xác nhận của F và ý kiến của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngoài ra quá trình sử dụng đất, từ năm 2011 đến 2014 bà Phạm Thị Ngọc L1 có thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất thổ cư theo các Thông báo nộp thuế và Biên lai thu thuế nhà, đất (BL 14-16).

Xét Công văn số 281/STNMT-VPĐKĐĐ của Sở T và Môi trường thể hiện nội dung: “Qua thẩm tra, xác minh của Phòng T và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác định thời điểm hình thành đất ở đối với thửa đất của ông N hiện đang sử dụng là trước ngày 15/10/1993 là có cơ sở”. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01154 ngày 08 tháng 11 năm 2011 cho bà Phạm Thị Ngọc L1, đại diện những người thừa kế quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 182,8m² thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 9 chỉ với mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm là không đúng mục đích sử dụng đất vì trên đất đã có xây dựng 01 căn nhà sử dụng từ năm 1989, khi thực hiện đo đạc xác lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận không đúng hiện trạng.

Từ những phân tích trên, xác định Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP910479, số vào sổ CS08770 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 23/4/2019 cho ông Nguyễn Minh N, đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 09, diện tích 93,5m², mục đích đất trồng cây lâu năm, tại khu phố A, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là không đúng mục đích sử dụng đất theo quy định Luật đất đai, thực tế mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP910479, số vào sổ CS08770 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 23/4/2019 cho ông Nguyễn Minh N, đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 09, diện tích 93,5m², mục đích đất trồng cây lâu năm

Xét ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T theo Công văn 6861/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 12/12/2024, cho rằng việc Sở T cấp Giấy chứng

nhận cho ông Nguyễn Minh N trên cơ sở quyền sử dụng đất đã được xác lập là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 161 và Điều 503 Bộ Luật dân sự 2015; khoản 7 Điều 95 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Đồng thời, Sở T cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Minh N là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Do đó, Sở T không có cơ sở xem xét theo yêu cầu của nguyên đơn, trường hợp Tòa án có cơ sở xác định Giấy chứng nhận đã cấp cho các bên có liên quan là không phù hợp theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 dẫn đến kết quả là thu hồi hoặc hủy Giấy chứng nhận số phát hành CP 910479, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS08770 do Sở T cấp ngày 23/4/2019, căn cứ vào kết luận bản án hoặc quyết định của Tòa án, cơ quan có thẩm quyền sẽ căn cứ thực hiện.

Xét quan điểm bảo vệ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng Sở T cũng thừa nhận Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01154 ngày 08 tháng 11 năm 2011 cho bà Phạm Thị Ngọc L1, quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 182,8m² thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 9 với mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm là không đúng. Dẫn đến việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh N cũng với mục đích là đất trồng cây lâu năm là không đúng mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, thửa đất đã được thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nên theo quy định khoản 26, Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính Phủ, sửa đổi bổ sung khoản 4 và khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013: “Nhà nước không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật”. Do đó, Sở T chỉ thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành (theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP)” là phù hợp. Như vậy, để thực hiện việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 09, diện tích 93,5m² theo đúng mục đích sử dụng đất, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh N.

Đối với yêu cầu buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 09, diện tích 93,5m² với mục đích sử dụng: đất ở đô thị, tại khu phố A, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là không phù hợp mà khi có quyết định, bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, cơ quan Hành chính Nhà nước căn cứ bản án, quyết định thực hiện theo quy định pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở N) cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 09, diện tích

93,5m² với mục đích sử dụng: đất ở đô thị, tại khu phố A, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Xét Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T) phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 30, điểm a, khoản 2, Điều 116, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2, Điều 193 Luật tổ tụng hành chính;

- Căn cứ vào khoản 4 Điều 95, Điều 98, điểm d khoản 2 Điều 166 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 và Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính Phủ về hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh N.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP910479, số vào sổ CS08770 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 23/4/2019 cho ông Nguyễn Minh N.

- Kiến nghị Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh N đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 09, diện tích 93,5m² với mục đích sử dụng: đất ở đô thị, tại khu phố A, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Về án phí: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T phải chịu 300.000đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn lại cho Nguyễn Minh N số tiền tạm ứng án phí là 300.000đồng theo biên lai thu số 0000474 ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

3. Quyền kháng cáo: Những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Những người tham gia tố tụng vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có

quyền thỏa thuận thi hành án dân sự, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND.Cấp cao TP.HCM
- VKSND.TTG
- Cục THADS.TTG.
- Các Đ/S.
- Lưu

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thanh Nhàn