

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 334/2022/HC-ST

Ngày: 24-3-2022

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thế Trọng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Bích Vân.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Lệ Chiêu – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:
Bà Thân Trọng Minh Phương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 và ngày 24 tháng 3 năm 2022 tại Phòng xử án của Tòa án
nhân dân Thành phố H đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số
137/2018/TLST-HC ngày 07 tháng 5 năm 2018 về việc “Khiếu kiện quyết định
hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 584/2022/QĐXXST-HC ngày 25
tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Bà Bành Thị M (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 6, phường AL, quận BT, Thành phố H.

2. *Người bị kiện:*

2.1. Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố H.

Địa chỉ: phường AL, quận BT, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Minh N –Chủ
tịch Ủy ban nhân dân quận BT (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: phường AL, quận BT, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:

- Bà Võ Thị Kim H – Phó Trưởng phòng Tư pháp quận BT (vắng
mặt).

- Ông Lê Minh H1 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận BT
(có mặt).

Cùng địa chỉ: phường AL, quận BT, Thành phố H.

2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H (vắng mặt).

Địa chỉ: phường BN, Quận 1, Thành phố H.

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

3.1. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố.

Địa chỉ: Phường 7, quận BT, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố: Ông Lê Tiến Q (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: phường AL, quận BT, Thành phố H.

Theo Giấy ủy quyền số 16558/VPĐK-T.TCD ngày 08/11/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố.

3.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Lê Minh H1 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận BT (có mặt).

Cùng địa chỉ: phường AL, quận BT, Thành phố H.

3.3. Ông Võ Thành N1 (vắng mặt).

3.4. Bà Nguyễn Thị Hồng L (vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: Phường 1, quận BT, Thành phố H.

Địa chỉ: Khu phố 1, Phường 25, quận BT, Thành phố H.

3.5. Quỹ phát triển nhà ở Thành phố H (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Phường 9, Quận B, Thành phố H.

3.6. Ông Nguyễn Đình Trung Q1 (có mặt).

3.7. Bà Đào Thị A (có mặt).

Cùng địa chỉ: Phường 14, quận GV, Thành phố H.

3.8. Bà Đỗ Thị X.

Địa chỉ: Khu phố 1, phường BHH, quận BT, Thành phố H.

3.9. Bà Bành Thị L.

Địa chỉ: Khu phố 1, phường BHH, quận BT, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X và bà L: Bà Bành Thị M, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: phường AL, quận BT, Thành phố H.

Theo Hợp đồng ủy quyền được công chứng số 005588, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Kim Chi, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại, người khởi kiện là bà Bành Thị M trình bày:*

Bà Bành Thị M đề nghị Tòa án chấp nhận các yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BV 133177 ngày 06/8/2014 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho ông Võ Thành N1 và bà Nguyễn Thị Hồng L, cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn Đình Trung Q1 và bà Đào Thị A ngày 03/10/2014, cụ thể là phần có diện tích 3,2 m² và phần diện tích 1,4 m² theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 08/01/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CG 936341 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 23/02/2017 cho ông Nguyễn Đình Trung Q1 và bà Đào Thị A, cụ thể là phần có diện tích 3,2 m² và phần diện tích 1,4 m² theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 08/01/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập.

Lý do khởi kiện:

Mẹ bà Bành Thị M là bà Đỗ Thị M1 (chết năm 2016) đã được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T222615 ngày 01/11/2001 đối với phần đất thuộc thửa 483, tờ bản đồ số 1 (theo Tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại xã Bình Hưng Hòa, huyện BC, Thành phố H. Diện tích được cấp chủ quyền là 770 m². Do qua các lần chuyển nhượng bớt một phần diện tích nêu trên nên bà M1 đã có đăng ký điều chỉnh giảm diện tích, còn lại 121,4 m².

Tuy nhiên, trong phần diện tích đất còn lại 121,4 m² thì có 4,6 m² đã bị Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho ông Võ Thành N1 và bà Nguyễn Thị Hồng L, sau đó, ông N1 bà L đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình Trung Q1 và bà Đào Thị A.

Năm 2016, bà M đã có gửi đơn khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận cho ông N1 bà L theo biên nhận ngày 29/4/2016. Khi khiếu nại của bà M chưa được giải quyết thì ngày 17/5/2016, Ủy ban nhân dân quận BT đã cấp giấy phép xây dựng số 2714/GPXD cho ông Q1 và bà A. Ông Q1 bà A đã xây dựng lên phần đất bị chồng lấn thuộc thửa 483 mà bà M đang khiếu nại. Ngày 20/6/2016, bà M, đã khiếu nại về việc cấp phép xây dựng cho ông Q1 bà A.

Ngày 02/4/2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT ban hành Quyết định số 2133/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Đỗ Thị M1 đối với Giấy chứng nhận số BV 133177 ngày 06/8/2014 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho ông Võ Thành N1 và bà Nguyễn Thị Hồng L, theo đó chỉ thừa nhận cấp sai phần đất 1,4 m² cho ông N1 và bà L, không công nhận phần đất 3,2 m² thuộc thửa 483 là của bà M1 (theo bản vẽ số 11984/TTĐĐBĐ- VPĐD của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H).

** Người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận BT có ý kiến trình bày:*

Phần đất có diện tích 51,3 m²/110 m² thuộc thửa đất số 437 (phân chiết từ thửa 430), tờ bản đồ số 10, bộ địa chính phường BHH B, quận BT (theo tài liệu năm 2005), tương ứng một phần thửa 496, tờ bản đồ số 1, bộ địa chính phường BHH B, huyện BC (theo Tài liệu 02/CT-UB), tại địa chỉ 88/31 đường BDL, Khu phố 1, phường BHH B, quận BT, do ông N1 bà L sử dụng và được Ủy ban nhân dân quận BT cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BU 808941 ngày 27/5/2014.

Tháng 6/2014, ông N1 và bà L bán một phần căn nhà trên cho bà Võ Ngọc H2, phần còn lại được Ủy ban nhân dân quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BV 133177 ngày 06/8/2014.

Ngày 18/9/2014, ông Q1 và bà A nhận chuyển nhượng căn nhà 88/31 BDL và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận BT cấp nhật biên động ngày 03/10/2014.

Căn cứ Quyết định số 2133/QĐ-UBND ngày 02/4/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT về việc giải quyết khiếu nại của bà Đỗ Thị M1 đối với Giấy chứng nhận số BV 133177 ngày 06/8/2014 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho ông Võ Thành N1 và bà Nguyễn Thị Hồng L thì: Có khoảng 1,4 m² thuộc Giấy chứng nhận số BV 133177 trùng lên phần đất mà hộ bà Đỗ Thị M1 được cấp theo Giấy chứng nhận số 1019/QSDĐ ngày 01/11/2001. Do vậy, việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận số BV 133177 ngày 06/8/2014, Ủy ban nhân dân quận BT sẽ thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Tiến Q có ý kiến trình bày:*

- Ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Bành Thị M:

Về mặt pháp lý sử dụng đất do các bên cung cấp thì không bị trùng nhau: Phần đất của ông Võ Thành N1 thuộc một phần thửa 496, tờ bản đồ số 01 (TL 02/CT-UB), nay thuộc thửa số 430 (phân chiết từ thửa 48, 49), tờ bản đồ số 10 (TL 2005). Còn phần đất của bà M1 thuộc thửa 483, tờ bản đồ số 01 (TL 02/CT-UB), nay thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 11 (Tài liệu 2005). Hộ bà M1 đã sử dụng và được Ủy ban nhân dân huyện BC, UBND quận BT cấp giấy chứng nhận qua nhiều giai đoạn và qua nhiều tài liệu bản đồ khác nhau như tài liệu 02/CT-UB, tài liệu sơ đồ nền, tài liệu bản đồ địa chính chính quy năm 2005, còn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Thành N1 là cấp theo tài liệu bản đồ chính quy năm 2005. Theo Thông báo số 2014/TB-TNMT ngày 05/4/2005 của Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố về việc sử dụng bản đồ địa chính mới trên địa bàn toàn Thành phố thì việc trích đo phục vụ công tác giao đất, thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải sử dụng theo nền bản đồ địa chính mới của thông báo này. Do thời điểm trước đây, việc cấp giấy chứng nhận nhà đất trên địa bàn thành phố sử dụng nhiều loại bản đồ như bản đồ theo Chỉ thị 299, tài liệu 02/CT-UB, sơ đồ nền.

Căn cứ Điều 10 Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của UBND Thành phố quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Thành phố thì: Chủ sở hữu chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nội dung khai trình và các chứng từ chứng minh về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, xác định ranh đất để được cấp giấy chứng nhận.

Căn cứ Công văn số 138/STNMT-BĐVT ngày 05/11/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố về việc sử dụng tài liệu bản đồ số 299/TTg và

tài liệu 02/CT-UB phục vụ công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trong đó: "...Tài liệu bản đồ nêu trên được thành lập dựa trên ảnh hàng không có kết hợp điều vẽ tại thực địa, tuy nhiên do độ phủ của ảnh hàng không chưa đạt yêu cầu theo quy định nên có sự biến dạng về hình thể tại khu vực xa tâm ảnh, độ co giãn của bản đồ lớn, đồng thời địa hình, địa vật tại thời điểm hiện nay đã thay đổi nhiều nên việc áp ranh lên bản đồ địa chính mới có độ chính xác không cao..."

Giấy chứng nhận số 1019/QSĐĐ của hộ bà Đỗ Thị M1 được cấp theo Tài liệu 02/CT-UB, trong quá trình sử dụng ranh giới thửa đất trên có biến động: cụ thể là bà M1 lập thủ tục cấp đổi nhà đất để tặng cho 1 phần nhà đất cho các con trong gia đình, cũng không đăng ký phần đất được xác định là chồng lẫn với phần đất đăng ký cấp giấy của ông Võ Thành N1, mặt khác căn cứ theo tài liệu bản đồ địa chính đo năm 2005 cũng không thể hiện phần đất trên của bà Đỗ Thị M1 do bà M1 không có đứng tên kê khai theo quy định. Phần đất xin cấp giấy chứng nhận của ông Võ Thành N1 thì trong quá trình cấp giấy chứng nhận cơ quan văn phòng đăng ký, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận không có xác minh thực địa mà việc này đã được UBND phường BHH B xác minh và có biên bản xác minh hiện trạng khu đất và UBND phường xác nhận rõ vị trí xin cấp giấy chứng nhận của ông Võ Thành N1 không có tranh chấp, do đó, việc UBND quận BT cấp giấy chứng nhận cho ông Nghĩa là đúng quy định.

Do đó, hiện nay việc cấp giấy chứng nhận trên địa bàn thành phố đều phải sử dụng theo nền bản đồ địa chính mới (tài liệu đo năm 2005) kết hợp việc đo vẽ hiện trạng sử dụng nhà đất của chủ sử dụng.

Trong quá trình xét xử, đề nghị quý Tòa thu thập thêm các chứng cứ và quy định pháp luật hiện hành để xét xử, cơ quan hành chính sẽ thực hiện sau khi có bản án của quý tòa.

Ông Q đề nghị giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Quỹ Phát triển Nhà Thành phố H trình bày ý kiến:*

Ông Nguyễn Đình Trung Q1 và bà Đào Thị A đã thế chấp tài sản là căn nhà tại địa chỉ 88/31 BDL, Khu phố 1, phường BHH B, quận BT, Thành phố H tại Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố để vay tiền theo chương trình cho vay tạo lập nhà ở của Ủy ban nhân dân Thành phố H (theo Hợp đồng tín dụng số 14.1.0374/HĐTD-TNT ngày 17/10/2014 và Hợp đồng thế chấp số 14.1.0374/HĐTC-TNT ngày 20/10/2014)

Đến ngày 25/02/2020, ông Q1 và bà A đã trả hết nợ cho Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố và đã nhận lại toàn bộ hồ sơ tài sản thế chấp để thực hiện thủ tục xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền.

Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố đề nghị giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đình Trung Q1 và bà Đào Thị A trình bày ý kiến:*

Ngày 18/9/2014, vợ chồng ông Q1 bà A đã mua bán căn nhà 88/31 BDL, Khu phố 1, phường BHH B, quận BT với ông Võ Thành N1 và bà Nguyễn Thị Hồng L, hợp đồng chuyển nhượng được lập tại Văn phòng Công chứng Việt An. Ngày 03/10/2014, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận BT đã cập nhật biên động sang tên cho ông Q1 bà A.

Ngày 17/5/2016, ông Q1 bà A đã được Ủy ban nhân dân quận BT cấp giấy phép xây dựng số 2714/GPXD-UBND, quá trình thi công đã thực hiện đúng giấy phép và sau khi xây dựng xong thì cũng đã thực hiện thủ tục hoàn công đúng quy định. Ngày 23/02/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H đã cấp đổi từ giấy chứng nhận số BV 133177 ngày 06/8/2014 sang giấy chứng nhận số CG 936341 với diện tích 51,3 m². Việc xin phép xây dựng và cấp đổi giấy chứng nhận đã hoàn toàn đúng quy định.

Ông Q1 bà A đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền lợi của ông Q1 bà A.

Đối với Quyết định giải quyết khiếu nại số 2133/QĐ-UBND ngày 02/4/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT, theo đó đã cho rằng 1,4 m² theo Giấy chứng nhận số BV 133177 ngày 06/8/2014 trùng lên phần đất của bà Đỗ Thị M1 (theo giấy chứng nhận số 1019/QSDD ngày 01/11/2001) thì ông Q1 bà A không đồng ý.

Ngày 25/02/2020, ông Q1 bà A đã trả hết nợ cho Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố, nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và đã thực hiện xong thủ tục đăng ký xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Hiện nay, ông Q1 bà A không cầm cố, thế chấp hay chuyển quyền tài sản nhà đất số 88/31 BDL cho ai khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Người khởi kiện là bà Bành Thị M xác định rút lại một phần yêu cầu liên quan đến việc hủy Giấy chứng nhận số CG 936341 và số BV 133177 nói trên có liên quan đến phần đất có diện tích 3,2 m² (Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 08/01/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập) do bà đã tự nguyện thỏa thuận với ông Q1 bà A. Bà M chỉ yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận số CG 936341 và số BV 133177 có liên quan đến phần đất có diện tích 1,4 m² (Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 08/01/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận BT là ông Lê Minh H1 có ý kiến tranh luận: Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định, phía người bị kiện sẽ thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đình Trung Q1 và bà Đào Thị A có ý kiến trình bày: Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở của ông Q1 bà A là đúng quy định, đề nghị pháp luật bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông bà. Đồng thời, ông bà đề nghị Tòa án xem xét trách nhiệm của ông Võ Thành N1, bà Nguyễn Thị Hồng L

và Ủy ban nhân dân quận BT trong việc bồi thường thiệt hại cho ông bà trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến:

Về thủ tục: Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Luật Tổ tụng hành chính, tuy nhiên còn chưa bảo đảm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 130 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

Về nội dung, Đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 299, Khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính, tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà M, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CG 936341, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS19716 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Nguyễn Đình Trung Q1 và bà Đào Thị A.

- Giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại số 2133/QĐ-UBND ngày 02/4/2018 về việc giải quyết khiếu nại của bà Đỗ Thị M1 (lần đầu).

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Bành Thị M về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH14817 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 06/8/2014 cho ông Võ Thành N1 và bà Nguyễn Thị Hồng L.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh luận giữa các bên đương sự; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Vụ kiện giữa bà Bành Thị M đối với Ủy ban nhân dân quận BT là tranh chấp về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” được quy định tại Điều 30 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015. Do có người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố H nên căn cứ Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố H.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013 thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân. Do vậy, người khởi kiện xác định người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận BT là đúng quy định pháp luật.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2013 thì Sở Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do vậy, người khởi kiện xác định người bị kiện là Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H là đúng quy định pháp luật.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Về việc xét xử vắng mặt các đương sự thì thấy rằng:

- Người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận BT có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Minh Nhựt và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Tiến Quân, Quỹ Phát triển nhà Thành phố H đều đã có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, theo quy định tại Khoản 1 Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 thì Tòa án xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân quận BT và Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố là có căn cứ đúng pháp luật.

- Người bị kiện là Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Võ Thành N1, bà Nguyễn Thị Hồng L, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là bà Võ Thị Kim H được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, theo quy định tại Khoản 2 Điều 157 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 thì Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên là có căn cứ đúng pháp luật.

[3] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 06/8/2014, Ủy ban nhân dân quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BV 133177, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH14817 cho ông Võ Thành N1 và bà Nguyễn Thị Hồng L. Ngày 03/10/2014, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận BT cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn Đình Trung Q1 và bà Đào Thị A.

Ngày 23/02/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CG 936341, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 19716 cho ông Nguyễn Đình Trung Q1 và bà Đào Thị A.

Ngày 02/4/2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT ban hành Quyết định số 2133/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Đỗ Thị M1 đối với Giấy chứng nhận số BV 133177 ngày 06/8/2014 của ông Võ Thành N1 và bà Nguyễn Thị Hồng L.

Ngày 10/4/2018, bà M có đơn khởi kiện đối với Giấy chứng nhận số BV 133177 ngày 06/8/2014 và Giấy chứng nhận số CG 936341 ngày 23/02/2017 là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

[4] Về nội dung: Xét yêu cầu của người khởi kiện, ý kiến phản bác của người bị kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Quá trình quản lý sử dụng đối với phần nhà đất 51,3 m² tọa lạc tại địa chỉ 88/31 đường BDL, Khu phố 1, phường BHH B, quận BT được xác định như sau:

Phần đất có diện tích 51,3 m²/110 m² tại địa chỉ 88/31 đường BDL có nguồn gốc thuộc thửa đất số 437 (phân chiết từ thửa 430), tờ bản đồ số 10, bộ địa chính phường BHH B, quận BT (theo tài liệu năm 2005) tương ứng một phần thửa 496, tờ bản đồ số 1, bộ địa chính phường BHH B, huyện BC (theo Tài liệu 02/CT-UB).

Ngày 20/6/2004, ông Võ Thành N1 nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ

ông Nguyễn Văn Nở. Ông Nghĩa và bà Loan được UBND quận BT cấp giấy chứng nhận số CH12029 ngày 10/9/2013 đối với diện tích 111 m². Sau đó, ông Nghĩa xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với 77,1 m² và tiến hành xây dựng. Tháng 6/2014, ông Nghĩa và bà Loan lập thủ tục chuyển nhượng một phần diện tích 59,7 m² cho bà Võ Ngọc Hạnh và ông N1 bà L được Ủy ban nhân dân quận BT cấp giấy chứng nhận số BV 133177 ngày 06/8/2014 đối với phần còn lại là 51,3 m².

Ngày 18/9/2014, ông N1 bà L chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất 51,3 m² cho ông Nguyễn Đình Trung Q1 và bà Đào Thị A. Ông Q1 bà A được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận BT cập nhật biến động ngày 03/10/2014.

Ngày 17/5/2016, ông Q1 bà A được Ủy ban nhân dân quận BT cấp Giấy phép xây dựng số 2714/GPXD-UBND ngày 17/5/2016 thì phát sinh khiếu nại về ranh đất.

- Quá trình quản lý sử dụng đối với phần nhà đất có diện tích 770 m² thuộc thửa 483 được xác định như sau:

Ngày 01/11/2001, Ủy ban nhân dân huyện BC đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T222615, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 1019/QSDĐ cho bà Đỗ Thị M1 đối với phần đất thuộc thửa 483, tờ bản đồ số 1 (theo Tài liệu 02/CT-UB), có diện tích 770 m² tọa lạc tại xã Bình Hưng Hòa, huyện BC, Thành phố H.

Sau đó, bà M1 có đăng ký điều chỉnh giảm diện tích theo giấy chứng nhận, lần 1 là ngày 25/3/2002, giảm 282 m² còn lại 488 m², lần 2 là vào ngày 25/01/2005, giảm 366,6 m². Như vậy, diện tích còn lại là 121,4 m².

Đối với nội dung người khởi kiện cho rằng, Ủy ban nhân dân quận BT đã cấp trùng một phần diện tích của bà M1 (thuộc thửa 483) cho ông N1 bà L (sau này là ông Q1 và Anh). Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí theo số hợp đồng 11984/TTĐĐBĐ_VPĐD ngày 08/01/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập thì có 02 phần diện tích đất bị trùng ranh cụ thể như sau:

- Phần 1: diện tích đất 3,2 m². Đối với phần diện tích này thì tại đơn trình bày ngày 23/3/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 24/3/2022, bà M xác định không còn tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần giấy chứng nhận để điều chỉnh phần diện tích này. Xét thấy việc rút yêu cầu này của bà M là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không ảnh hưởng quyền lợi người khác trong vụ án nên được Hội đồng xem xét chấp nhận. Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 2133/QĐ-UBND ngày 02/4/2018 thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT đã không công nhận nội dung khiếu nại của bà M đối với diện tích đất 3,2 m² nói trên. Tuy nhiên, do nay không còn tranh chấp nên bà M không yêu cầu hủy bỏ quyết định hành chính liên quan phần này.

- Phần 2: Diện tích đất 1,4 m². Đối với phần diện tích này thì bà M yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận do cho rằng có việc chồng lấn ranh, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M. Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 2133/QĐ-UBND ngày 02/4/2018 thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT đã công nhận việc cấp sai 1,4 m² cho ông N1 bà L và phía Ủy ban cho biết sẽ căn cứ vào

bản án, quyết định của Tòa án để thực hiện.

Hội đồng xét xử thấy rằng, phần diện tích đất 1,4 m² thuộc một phần thửa 483 (Theo Tài liệu 02/CT-UB) . Xét hồ sơ pháp lý nhà nước công nhận cho ông N2, ông N1, bà L và sau này là ông Q1, bà A thì chưa có tài liệu nào cho thấy các ông bà có tên trên được cấp đối với thửa 483 (rheo Tài liệu 02/CT-UB) mà chỉ được cấp chủ quyền đối với thửa 496 (theo Tài liệu 02/CT-UB). Trọn thửa 483 được nhà nước công nhận cho bà Đỗ Thị M1. Hiện nay, phần đất 1,4 m² này vẫn do bà M (con bà M1) quản lý sử dụng, trên đất không có công trình xây dựng.

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 10 Quyết định 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Thành phố H thì:

“ ...

*2/ Đơn vị lập Sơ đồ nhà, đất chịu trách nhiệm thể hiện chính xác hiện trạng nhà, đất theo đúng hướng dẫn của chủ sở hữu và đảm bảo các quy định về kỹ thuật. **Tại khu vực đã có bản đồ địa chính mới phải đối chiếu với hồ sơ kỹ thuật thửa đất.** Trường hợp cố tình làm trái hoặc thiếu trách nhiệm gây hậu quả phải bị xử lý theo quy định của pháp luật.*

3/ Cán bộ, công chức và các cá nhân có liên quan đến việc thực hiện quy trình cấp giấy chứng nhận, căn cứ vào nội dung khai trình và các chứng từ chứng minh trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận, đối chiếu với các tài liệu quản lý, hồ sơ lưu trữ hiện có để thực hiện nhiệm vụ được phân công theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp cố tình làm trái hoặc thiếu trách nhiệm gây hậu quả phải bị xử lý theo quy định của pháp luật.”

Hội đồng xét xử cho rằng đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngoài việc người sử dụng đất tự chịu trách nhiệm với các nội dung do mình kê khai và hồ sơ do mình cung cấp thì cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận mà ở đây là Ủy ban nhân dân quận BT phải có trách nhiệm đối chiếu với các tài liệu quản lý, hồ sơ lưu trữ hiện có khi xem xét yêu cầu của đương sự. Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thấy rằng cùng một tài liệu địa chính là tờ bản đồ 01 theo Tài liệu 02/CT-UB nhưng Ủy ban nhân dân quận BT đã cấp chủ quyền cùng một thửa đất số 483 (một phần) đã công nhận cho bà Đỗ Thị M1, nhưng đồng thời công nhận một lần nữa cho Võ Thành Nghĩa, bà Nguyễn Thị Hồng L là không đúng quy định của pháp luật. Năm 2013, năm 2014, khi cấp chủ quyền lại cho ông N1 và bà L, Ủy ban nhân dân quận BT lại không đối chiếu các tài liệu kỹ thuật thửa đất là có sự sai sót làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đỗ Thị M1 (đã chết) và những người thừa kế của bà M1 trong đó có bà Bành Thị M. Đây là sai sót của Ủy ban nhân dân quận BT khi tiến hành thủ tục xét cấp giấy chứng nhận.

Như đã phân tích, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BV 133177 ngày 06/8/2014 cho ông Võ Thành N1, bà Nguyễn Thị Hồng L và việc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp đổi giấy chứng nhận số CG 936341 ngày 23/02/2017 cho ông Nguyễn Đình Trung Q1 và bà Đào Thị A, đã cấp luôn phần diện tích chồng lấn 1,4 m² là không có cơ sở.

Tại tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Q1 bà A đã có yêu cầu Tòa án xem xét trách nhiệm của ông Võ Thành N1, bà Nguyễn Thị Hồng L và Ủy ban nhân dân quận BT trong việc bồi thường thiệt hại cho ông bà trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M. Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Khoản 2 Điều 129 Luật Tổ tụng hành chính thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập đến thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại. Việc ông Q1 bà A có yêu cầu sau khi Tòa án ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử là không phù hợp với quy định được viện dẫn trên. Tuy nhiên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, dành cho ông Q1 bà A quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q1 bà A và ông N1 bà L hoặc tranh chấp bồi thường thiệt hại giữa ông Q1 bà A với Ủy ban nhân dân quận BT tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, tại thời điểm khởi kiện, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BV 133177 ngày 06/8/2014 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho ông Võ Thành N1 và bà Nguyễn Thị Hồng L đã không còn hiệu lực pháp luật (đã bị thay thế do cấp đổi), nên mặc dù một phần nội dung giấy chứng nhận có phần chồng lấn 1,4 m² là trái pháp luật nhưng không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà M về việc hủy một phần Giấy chứng nhận số BV 133177 ngày 06/8/2014. Còn đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Q1 bà A thì từ những lập luận trên, thấy rằng có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bành Thị M về việc: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CG 936341, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 19716 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 23/02/2017 cho ông Nguyễn Đình Trung Q1 và bà Đào Thị A, cụ thể là phần diện tích đất 1,4 m² theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 08/01/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập; Buộc Ủy ban nhân dân quận BT phải thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật.

Đối với Quyết định giải quyết khiếu nại số 2133/QĐ-UBND ngày 02/4/2018 thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT là quyết định hành chính liên quan đến các quyết định hành chính bị kiện, xét thấy cần xem xét theo quy định tại Khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính. Xét thấy, Quyết định 2133/QĐ-UBND đã thừa nhận việc cấp sai 1,4 m² cho ông N1 bà L là có căn cứ, đúng pháp luật. Đối với phần đất 3,2 m² thì hiện nay, phía người khởi kiện không tranh chấp, không yêu cầu hủy bỏ quyết định hành chính liên quan phần này. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải hủy bỏ Quyết định 2133/QĐ-UBND mà vẫn không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án.

Về án phí hành chính sơ thẩm người bị kiện phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Quyết định 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại thành phố H;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bành Thị M về việc: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CG 936341, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 19716 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 23/02/2017 cho ông Nguyễn Đình Trung Q1 và bà Đào Thị A, cụ thể là phần diện tích đất 1,4 m² theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 08/01/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập.

Buộc Ủy ban nhân dân quận BT phải thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bành Thị M về việc: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BV 133177 ngày 06/8/2014, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH14817 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho ông Võ Thành N1 và bà Nguyễn Thị Hồng L, cụ thể là phần diện tích đất 1,4 m² theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 08/01/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Ủy ban nhân dân quận BT phải chịu số tiền án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Nộp tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố H.

- Hoàn trả cho bà Bành Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2017/0044348 ngày 24/4/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố H.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Thế Trọng

