

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **09/2018/HC-ST**
Ngày: 23/5/2018
V/v khiếu kiện yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Thanh**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Phan Thị Vi Vân**.

2. Bà **Lưu Thị Hồng**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Mai Thuận** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BT.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BT: Bà **Trần Thị Thanh Nhàn** –
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23/5/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BT tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 54/2017/TLST-HC ngày 10/10/2017, về việc: “**Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2018/QĐST-HC ngày 02/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh BT, giữa các bên đương sự:

a) Người khởi kiện: Ông **Nguyễn Hiếu Th**, sinh năm 1941 và bà **Trần Thị L**, sinh năm 1944; Địa chỉ: Số 290, đường Thống Nhất, khu phố 2, phường TT, thị xã LG, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phan Văn Ch**, sinh năm 1943; Địa chỉ: khu phố 2, phường TT, thị xã LG, tỉnh BT. (có mặt)

b) Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thị xã LG.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Trọng Nh** – Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ Văn H** – Phó Chủ tịch. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

c) Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh BT.

Người đại diện hợp pháp: **Phạm Văn Q** – Giám đốc. (có mặt)

2/ Ủy ban nhân dân phường TT, thị xã LG.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Gia C – Phó Chủ tịch. (có mặt)
3/ Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1982.
Địa chỉ: Khu phố 4, phường Tân An, thị xã LG, tỉnh BT. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, biên bản đối thoại và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Ngày 31/3/2006, ông Th và bà L được UBND thị xã LG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 322238 đối với diện tích đất 1292m², tại thửa đất số 173, tờ bản đồ số 18.

Đến năm 2007, ông Th và bà L chuyển nhượng một phần diện tích 126m², còn lại 1.166m², trong đó: 175m² đất ở, 991m² đất cây hàng năm.

Năm 2011, ông Th và bà L cam kết chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Kh diện tích 120m² đất cây hàng năm, nhưng lợi dụng sự không hiểu biết về thủ tục hành chính, ông Kh và cán bộ văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã LG đã lập hợp đồng chuyển nhượng và tách thửa đối với diện tích 60m² đất cây hàng năm nhưng lại ghi là đất ở.

Sau này, ông Th và bà L phát hiện tại giấy chứng nhận QSD đất số AĐ 322238 lẽ ra còn lại diện tích 1.106m² gồm: Đất trồng cây hàng năm 931m² và đất ở 175m², nhưng lại bị giảm diện tích đất ở từ 175m² xuống còn 115m². Thay vì giảm diện tích đất trồng cây hàng năm mà lại giảm 60m² qua đất ở. Cũng từ cơ sở đó, UBND thị xã LG đã công nhận quy trình thủ tục tách thửa để cấp giấy chứng nhận QSD đất số BĐ 364474 cho ông Nguyễn Hiếu Th và bà Trần Thị Lẽ (ông Th và bà Lẽ không được nhận giấy chứng nhận QSD đất số BĐ 364474 mà chỉ thấy điều chỉnh qua giấy chứng nhận QSD đất số AĐ 322238) và cấp mới giấy chứng nhận QSD đất số BG 037991 cho ông Nguyễn Văn Kh.

Ông Th và bà L đã gửi đơn khiếu nại, tố cáo lên UBND thị xã LG từ tháng 6/2015 và sau này UBND thị xã LG chuyển đơn cho Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và môi trường thụ lý giải quyết. Nội dung mà ông Th và bà L khiếu kiện là ông bà chỉ ký trên hợp đồng chuyển nhượng do ông Nguyễn Văn Kh lập với diện tích 60m² – Nhưng sau này mới biết ông Kh ghi 60m² đất ở. Vì thực tế diện tích 175m² đất ở lúc đó gia đình ông Th bà L đã sử dụng hết cho nhà ở, công trình phụ từ năm 2005 và đang nằm trong quy hoạch đô thị. Nếu căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng chỉ bán cho ông Kh 60m² đất cây hàng năm, vì không còn đất ở để chuyển nhượng. Lý do, quy trình thủ tục tách thửa không có cán bộ chức năng đến thực địa nhưng vẫn hoàn tất hồ sơ dẫn đến việc UBND thị xã LG cấp giấy chứng nhận QSD đất BĐ 364474 không đúng quy định của pháp luật.

Tại thông báo số 50/TB-VPĐKĐĐ ngày 07/6/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh BT đã kết luận: Từ quy trình cấp giấy chứng nhận QSD đất số BĐ 364474 –

Quyển số 01/2011 ngày 19/5/2011 và Giấy chứng nhận QSD đất số BG 037991 ngày 14/6/2011 cho ông Nguyễn Văn Kh của UBND thị xã LG, với diện tích 60m² đất ở là không đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Th và bà L yêu cầu Tòa án buộc UBND thị xã LG thu hồi và hủy giấy chứng nhận QSD đất số BG 037991 đã cấp cho ông Nguyễn Văn Kh, do thực tế ông Th và bà L không còn diện tích đất ở nào để chuyển nhượng cho ông Kh (theo kết luận của các cơ quan giải quyết đơn tố cáo của ông Th, bà L). Đồng thời yêu cầu UBND thị xã LG điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 322238 do UBND thị xã LG cấp ngày 31/3/2006 cho ông Nguyễn Hiếu Th và bà Trần Thị Lẽ đứng tên sử dụng.

Ý kiến của người bị kiện có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 23/5/2011, ông Nguyễn Văn Kh nộp hồ sơ chuyển nhượng QSD đất tại bộ phận một cửa của UBND thị xã LG, hồ sơ gồm: Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 364474 do UBND thị xã LG cấp ngày 13/5/2011 cho ông Nguyễn Hiếu Th, bà Trần Thị L; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hiếu Th, bà Trần Thị L với ông Nguyễn Văn Kh được UBND phường TT chứng thực ngày 19/5/2011; tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất và tờ khai thuế thu nhập cá nhân.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, bộ phận một cửa của UBND thị xã chuyển hồ sơ chuyển nhượng QSD đất nêu trên đến Văn phòng đăng ký QSD đất thị xã LG (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai LG). Sau khi thẩm tra hồ sơ, Văn phòng Đăng ký QSD đất thị xã LG luân chuyển thông tin địa chính đến Chi cục thuế thị xã LG để xác định nghĩa vụ tài chính. Chi cục thuế thị xã LG ban hành thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 62/CN ngày 07/6/2011 và thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số 62/CN/TT-CCT cùng ngày 07/6/2011. Sau khi nhận được thông báo của Chi cục thuế thị xã LG thì ngày 17/6/2011, ông Nguyễn Văn Kh đã nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất và tiền thuế thu nhập cá nhân đối với việc chuyển nhượng QSD đất nêu trên vào Kho bạc Nhà nước.

Sau khi ông Kh hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã LG in mới Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn Kh và chuyển hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 1567/TTr-TNMT ngày 07/6/2011 trình UBND thị xã LG ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 037991 ngày 14/6/2011 cho ông Nguyễn Văn Kh.

Qua kiểm tra thì việc UBND thị xã LG cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 037991 ngày 14/6/2011 cho ông Nguyễn Văn Kh nêu trên là căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hiếu Th và bà Trần Thị L với ông Nguyễn Văn Kh được UBND phường TT chứng thực ngày 19/5/2011 và hồ sơ thực hiện đúng trình tự thủ tục được quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/2004 ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Do đó, việc ông Th và bà L yêu cầu UBND thị xã LG thu hồi và hủy giấy chứng nhận QSD đất số BG 037991 đã cấp cho ông Nguyễn Văn Kh là không có căn cứ để chấp nhận.

Ý kiến của Đại diện UBND phường TT: Vào ngày 18/5/2011, UBND phường có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng QSD đất của ông Nguyễn Hiếu Th và bà Trần Thị Lẽ, thường trú tại khu phố 2, phường TT, thị xã LG chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Kh, thường trú tại khu phố 4, phường Tân An, thị xã LG. Hồ sơ gồm có các giấy tờ liên quan như: Giấy chứng nhận QSD đất số BD 364474, thửa đất số 173B, tờ bản đồ số 18 với diện tích 60m² đất ở tại đô thị do ông Nguyễn Hiếu Th và bà Trần Thị Lẽ đứng tên, giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu. Sau khi công chức tư pháp soạn Th hợp đồng xong các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng xem lại nội dung hợp đồng và đồng ý thống nhất đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đã được UBND TT chứng thực hợp đồng chuyển nhượng số 104/2011 ngày 19/5/2011 do ông Đinh Thiên Quốc – Chủ tịch phường đã ký. Do vậy, hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của vợ, chồng ông Th bà Lẽ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Kh được UBND phường TT chứng thực đảm bảo đúng trình tự, thủ tục, đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của Đại diện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh: Ông Th và bà L không đủ điều kiện tách thửa đối với diện tích 60m² đất ở tại giấy chứng nhận QSD đất số AD 322238, do UBND thị xã LG cấp ngày 31/3/2006 cho vợ chồng ông Th, bà L đứng tên sử dụng. Cho nên việc UBND thị xã LG cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BD 364474, thửa đất số 173B, tờ bản đồ số 18 với diện tích 60m² đất ở tại đô thị do ông Nguyễn Hiếu Th và bà Trần Thị Lẽ đứng tên là không đúng quy định của pháp luật. Hiện tại, ông Th và bà L đã chuyển nhượng cho ông Kh, do đó theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai 2013; khoản 5 và 6 Điều 87 Nghị định 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số BD 364474 sẽ được thực hiện sau khi có quyết định của Tòa án.

Ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn Kh: Ngày 21/4/2011, ông Th và bà L đồng ý sang nhượng cho tôi 01 lô đất mặt tiền đường Thống Nhất ở tại khu phố 2, phường TT, TX. LG trong tinh thần hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối và không bị ép buộc. Với diện tích sang nhượng là 4,3m x 28m = 120,4m². Trong đó đất ở tại đô thị: 60m², đất nông nghiệp 60,4m². Chúng tôi tự thỏa thuận phân đất nông nghiệp do tôi đứng tên quản lý sử dụng cho tới khi Nhà nước cho phép tách thửa thì làm thủ tục sang tên theo quy định. Do đó, việc UBND thị xã LG cấp giấy chứng nhận QSD đất số BG 037991, ngày 14/6/2011 cho tôi đứng tên sử dụng là đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BT tham gia phiên tòa: Việc thụ lý, giải quyết và đưa vụ án ra xét xử đã được Tòa án nhân dân tỉnh BT thực hiện đúng theo quy định của Luật Tổ tụng hành chính. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng

xét xử, Thư ký Tòa án, các bên đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Luật Tổ tụng hành chính.

Sau khi phân tích các chứng cứ có ở hồ sơ và ý kiến các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hiếu Th và bà Trần Thị L. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 037991, ngày 14/6/2011 do UBND thị xã LG cấp cho ông Nguyễn Văn Kh đứng tên sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

1) Về thủ tục tố tụng:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính thấy:

Tại phiên tòa hôm nay, người bị kiện có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt. Người khởi kiện chấp nhận về sự vắng mặt trên và yêu cầu đưa vụ án ra xét xử. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 158 của Luật tố tụng hành chính tiến hành xét xử trong trường hợp có đương sự vắng mặt tại phiên tòa.

Ngày 31/3/2006, ông Th và bà L được UBND thị xã LG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 322238 đối với diện tích đất 1.292m², tại thửa đất số 173, tờ bản đồ số 18.

Ngày 14/11/2007, Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã LG điều chỉnh giảm diện tích 1.292m² xuống còn 1.166m² (trong đó có 175m² đất ở và 991m² đất trồng cây hàng năm).

Ngày 19/4/2011, ông Th và bà L có đơn xin tách thửa đối với diện tích đất 60m² đất ở tại thửa đất số 173, tờ bản đồ số 18 nêu trên.

Ngày 13/5/2011, ông Th và bà L được UBND thị xã LG cấp giấy chứng nhận QSD đất số BĐ 364474 đối với diện tích đất 60m² đất ở tại đô thị, thửa đất số 173B, tờ bản đồ số 18. (tách từ thửa 173, tờ bản đồ số 18).

Ngày 19/5/2011, ông Th và bà L lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 60m² đất ở đô thị tại giấy chứng nhận QSD đất số BĐ 364474 cho ông Nguyễn Văn Kh.

Ngày 14/6/2011, ông Nguyễn Văn Kh được UBND thị xã LG cấp giấy chứng nhận QSD đất số BG 037991 đối với diện tích đất 60m² đất ở tại đô thị, thửa đất số 173B, tờ bản đồ số 18 (do nhận chuyển nhượng).

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Kh; ông Th và bà L phát hiện tại giấy chứng nhận QSD đất số AĐ 322238 chỉ còn lại diện tích 115m² đất ở và 991m² đất trồng cây hàng năm; Đến ngày 07/6/2015, ông Th và bà L có đơn khiếu nại và tố cáo gửi đến UBND thị xã LG vì cho rằng có sự vi phạm trong việc lập thủ tục tách thửa và có sự gian dối trong việc lập hợp đồng chuyển nhượng.

Qua quá trình giải quyết, đến ngày 07/6/2017, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh BT ban hành thông báo kết quả giải quyết tố cáo số 50/TB-VPĐKĐĐ.

Không đồng ý với kết quả giải quyết của UBND thị xã LG và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh BT. Ngày 25/8/2017, ông Th và bà L làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh BT yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 037991 cấp ngày 14/6/2011 cho ông Nguyễn Văn Kh đứng tên sử dụng là trong thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật tố tụng hành chính.

Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh BT đã thụ lý và đưa ra giải quyết vụ án hành chính là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính.

[2] Về pháp luật áp dụng: Ông Th và bà L khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 037991 cấp ngày 14/6/2011 cho ông Nguyễn Văn Kh. Cho nên cần áp dụng các quy định của Luật đất đai 2003, 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành để giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung vụ án

[3.1] Xét thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 037991:

Ngày 23/5/2011, ông Nguyễn Văn Kh nộp hồ sơ chuyển nhượng QSD đất tại bộ phận một cửa của UBND thị xã LG, hồ sơ gồm: Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 364474 do UBND thị xã LG cấp ngày 13/5/2011 cho ông Nguyễn Hiếu Th, bà Trần Thị L; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hiếu Th, bà Trần Thị L với ông Nguyễn Văn Kh được UBND phường TT chứng thực ngày 19/5/2011; tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất và tờ khai thuế thu nhập cá nhân.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, bộ phận một cửa của UBND thị xã chuyển hồ sơ chuyển nhượng QSD đất nêu trên đến Văn phòng đăng ký QSD đất thị xã LG (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai LG). Sau khi thẩm tra hồ sơ, Văn phòng Đăng ký QSD đất thị xã LG luân chuyển thông tin địa chính đến Chi cục thuế thị xã LG để xác định nghĩa vụ tài chính. Chi cục thuế thị xã LG ban hành thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 62/CN ngày 07/6/2011 và thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số 62/CN/TT-CCT cùng ngày 07/6/2011. Sau khi nhận được thông báo của Chi cục thuế thị xã LG thì ngày 17/6/2011, ông Nguyễn Văn Kh đã nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất và tiền thuế thu nhập cá nhân đối với việc chuyển nhượng QSD đất nêu trên vào Kho bạc Nhà nước.

Sau khi ông Kh hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã LG in mới Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn Kh và chuyển hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 1567/TTr-TNMT ngày 07/6/2011 trình UBND

thị xã LG ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 037991 ngày 14/6/2011 cho ông Nguyễn Văn Kh.

Do đó, việc UBND thị xã LG cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 037991 ngày 14/6/2011 cho ông Nguyễn Văn Kh nêu trên là căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hiếu Th và bà Trần Thị L với ông Nguyễn Văn Kh được UBND phường TT chứng thực ngày 19/5/2011 và hồ sơ thực hiện đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/2004 ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

[3.2] Xét thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 364474:

Ngày 31/3/2006, ông Th và bà L được UBND thị xã LG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 322238 đối với diện tích đất 1292m², tại thửa đất số 173, tờ bản đồ số 18.

Ngày 14/11/2007, Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã LG điều chỉnh giảm diện tích 1292m² xuống còn 1166m² (trong đó có 175m² đất ở và 991m² đất trồng cây hàng năm).

Ngày 19/4/2011, ông Th và bà L có đơn xin tách thửa đối với diện tích đất 60m² đất ở tại thửa đất số 173, tờ bản đồ số 18 nêu trên. Ngày 13/5/2011, ông Th và bà L được UBND thị xã LG cấp giấy chứng nhận QSD đất số BĐ 364474 đối với diện tích đất 60m² đất ở tại đô thị, thửa đất số 173B, tờ bản đồ số 18. (tách từ thửa 173, tờ bản đồ số 18)

Theo nội dung thông báo kết quả giải quyết tố cáo số 50 ngày 7/6/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thể hiện:

Tại điểm a tiểu mục 4.3 mục 4 phần I của Thông báo có nêu: “ Công trình nhà ở và công trình phụ xây dựng kiên cố của ông Th và bà L đã hoàn thành trước năm 2005”.

Tại mục 5 của Thông báo có nêu: “Diện tích căn nhà chính (nhà cấp 4) là 116,83m²; công trình phụ xây bằng tường gạch, mái lợp tôn thiết (xây dựng nối liền với căn nhà chính, sử dụng làm nhà bếp), với diện tích 37,23m² và sân lát gạch bê tông với diện tích 28,05m²” là phù hợp với biên bản làm việc lập ngày 27/4/2017 (bút lục 55-56).

Tại khoản 1 Điều 14 Luật đất đai 2003 quy định về căn cứ để xác định loại đất trên thực địa như sau:

“Việc xác định loại đất trên thực địa theo các căn cứ sau đây:

1. Theo hiện trạng sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt”

Tại khoản 1 Điều 6 Nghị định 181/NĐ-CP ngày 29/10/2014 của Chính Phủ quy định:

“Điều 6. Phân loại đất

1. Loại đất, mục đích sử dụng đất của mỗi thửa đất được xác định theo một trong các căn cứ sau:

a) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;

c) Đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Đất đang sử dụng ổn định phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;”

Tại khoản 1 **Điều 84 Luật đất đai 2003 quy định về đất ở tại đô thị:**

1. Đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Như vậy, tổng diện tích đất mà ông Th và bà L đã sử dụng để xây dựng nhà ở và công trình phụ khác là 175m², vừa đủ với diện tích đất ở được cấp tại giấy chứng nhận QSD đất số AĐ 322238. Do đó, khi lập thủ tục tách thửa theo yêu cầu của ông Th và bà L thì cán bộ chuyên môn phải tiến hành thẩm tra, đo đạc thực địa đối với diện tích công trình mà ông Th và bà L đã xây dựng để xác định diện tích đất ở mà ông Th và bà L đã sử dụng để xác định điều kiện tách thửa của ông Th và bà L có đảm bảo các quy định của pháp luật hay không. Từ đó dẫn đến việc UBND thị xã LG cấp mới giấy chứng nhận QSD đất số BĐ 364474 ngày 19/4/2011 đối với diện tích đất 60m² đất ở tại đô thị, thửa đất số 173B, tờ bản đồ số 18 cho ông Th và bà L (tách từ thửa 173, tờ bản đồ số 18, giấy chứng nhận QSD đất số AĐ 322238) là vi phạm khoản 1 Điều 14, khoản 1 Điều 84 của Luật đất đai 2003 (bởi vì ông Th và bà L không còn đủ diện tích đất ở để tách thửa). Mặt khác, nếu diện tích ông Th và bà L yêu cầu tách thửa không phải là đất ở mà là đất trồng cây hàng năm, thì theo quy định tại **khoản 1 Điều 7 Quyết định Số 53/2007/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2007 của UBND tỉnh BT**, diện tích tối thiểu để tách thửa đối với đất trồng cây hàng năm là 1000m², do đó ông Th và bà L cũng không đủ điều kiện để tách thửa đối với diện tích 60m² đất trồng cây hàng năm từ diện tích đất 991m² đất trồng cây hàng năm tại giấy chứng nhận QSD đất số AĐ 322238. Do đó, cần thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số BĐ 364474, ngày 19/4/2011; tuy nhiên sau khi ông Th và bà L chuyển nhượng 60m² đất ở tại đô thị, thửa đất số 173B, tờ bản đồ số 18, giấy chứng nhận QSD đất BĐ 364474 nêu trên cho ông Kh thì giấy chứng nhận QSD đất số BĐ 364474, ngày

19/4/2011 đã bị thu hồi để cấp mới giấy chứng nhận QSD đất số BG 037991, ngày 14/6/2011 cho ông Kh. Cho nên Hội đồng xét xử không xét đến việc thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số BĐ 364474, ngày 19/4/2011.

Ông Th và bà L cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông Kh diện tích đất trồng cây hàng năm là 120m² trong diện tích 991m² đất trồng cây hàng năm tại thửa đất số 173, tờ bản đồ số 18. Lời khai này của ông Th và bà L là hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông Kh (bút lục 61) và biên bản làm việc tại hiện trạng ngày 27/4/2017 (bút lục 55-56), cụ thể diện tích đất ông Kh đang sử dụng có hiện trạng như sau: 01 căn nhà tiền chế khung sắt, vách tôn, mái lợp tôn có diện tích 101,2m² và 29,5m² đất trống.

Như đã phân tích ở trên, việc cấp giấy chứng nhận QSD đất số BĐ 364474, ngày 19/4/2011 cho ông Th và bà L là vi phạm pháp luật đất đai; do đó, việc UBND thị xã LG cấp giấy chứng nhận QSD đất số BG 037991, ngày 14/6/2011 cho ông Kh (theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 19/5/2011 giữa ông Th, bà L với ông Kh) là không đúng quy định. Cho nên, cần hủy giấy chứng nhận QSD đất số BG 037991, ngày 14/6/2011 do UBND thị xã LG cấp cho ông Nguyễn Văn Kh theo yêu cầu khởi kiện của ông Th và bà L.

Ông Th và bà L có trách nhiệm liên hệ với UBND thị xã LG để thực hiện thủ điều chỉnh lại diện tích đất ở tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 322238 ngày 31/3/2006 cho ông Th và bà L từ diện tích 115m² đất ở đô thị lên 175m² đất ở đô thị.

Liên quan đến quyền lợi của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 9/5/2011 đã được UBND phường TT chứng thực thì các đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác.

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Th và bà L không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, buộc UBND thị xã LG chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194 Luật Tổ tụng hành chính;

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 14, khoản 1 Điều 84 Luật đất đai 2003;
- Điểm d khoản 1 Điều 6 Nghị định 181/NĐ-CP ngày 29/10/2014 của Chính Phủ.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hiếu Th và bà Trần Thị L.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 037991, ngày 14/6/2011 do UBND thị xã LG cấp cho ông Nguyễn Văn Kh đứng tên sử dụng.

2. Về án phí:

- Ông Nguyễn Hiếu Th không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0017399 ngày 10/10/2017 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh BT.

- Ủy ban nhân dân thị xã LG phải chịu 300.000đồng án phí hành chính sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Áp dụng Điều 204, 206 của Luật tố tụng hành chính, báo cho các đương sự có quyền kháng cáo bản án hành chính sơ thẩm này trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; báo cho các đương sự vắng mặt biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết tại nơi cư trú của đương sự, để Tòa án cấp trên xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BT;
- Cục THADS tỉnh BT;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Thanh