

Bản án số: 02/2018/HC-ST
Ngày: 26 - 02 - 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 PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hùng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Trí Phăng

2. Bà Nguyễn Thị Linh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình
Phước

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:* Ông
Bùi Văn Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử
sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2017/TLST-HC ngày 12 tháng 5 năm 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: 03/2018/QĐXXST-HC ngày 15 tháng 01 năm 2018 và Quyết
định hoãn phiên tòa số 01/2018/QĐST-HC ngày 29 tháng 01 năm 2018, giữa các
đương sự:

Người khởi kiện: Ông Cao Chính T1, sinh năm 1964 (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Chị Cao Thị Hồng V, sinh
năm 1991 - Văn bản ủy quyền ngày 27/6/2017 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 3, khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trường S – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban
nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường P1, phường C, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T2 – Chức vụ: Chủ tịch Ủy
ban nhân dân tỉnh Bình Phước (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường 6/1, phường P, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Ông Nguyễn Song Đ1 – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

- Ông Lương Hồng D – Phó Chánh thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (có mặt)

Cùng địa chỉ: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước

2. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1969 (có đơn xin vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1966 (có đơn xin vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Rồi, ông Chung: Bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1967 - Văn bản ủy quyền ngày 05/11/2015 và ngày 17/8/2017 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 4, khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước

4. Anh Nguyễn Quang T3, sinh năm 1990 (vắng mặt)

5. Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1992 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 4, khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước

6. Ông Phạm Mạnh H1, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 1, phường P2, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước

Người làm chứng:

1. Ông Cao Minh C3, sinh năm 1955 (có đơn xin vắng mặt)

2. Bà Đặng Thị Thu H, sinh năm 1954 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà 16/17, đường Trần Quang D, Tổ 19, phường Nghĩa L, thành phố Quảng N, tỉnh Quảng N

3. Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1954 (tên gọi khác: Vũ) (có đơn xin vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Thành C4, sinh năm 1974 (có đơn xin vắng mặt)

5. Bà Đinh Thị Thanh T4, sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 4, khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước

6. Cụ Nguyễn Văn Đ2, sinh năm 1935 (đã chết)

7. Cụ Dương Thị V1, sinh năm 1934 (có đơn xin vắng mặt)

8. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước

9. Ông Nguyễn Công T5, sinh năm 1960 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước

10. Ông Nguyễn Công T6, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố P3, phường P4, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước

11. Bà Nguyễn Thị Tân D2, sinh năm 1981 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố E, phường F, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước

12. Bà Nguyễn Thị Bích D3, sinh năm 1966 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Xã N, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước

13. Ông Phạm Tấn C5, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 4, khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước

14. Ông Đoàn Ngọc T7, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: Đội 1, ấp M, xã P5, huyện P6, tỉnh Bình Phước

15. Ông Lý Hồng Quốc T8, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 4, khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/4/2017, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện ông Cao Chính T1 và người đại diện theo ủy quyền của ông T1 là chị Cao Thị Hồng V thống nhất trình bày:

Diện tích đất 112m² tọa lạc tại tổ 3, khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước thuộc thửa số 305, tờ bản đồ số 62 là diện tích đất gia đình ông T1 đang quản lý, sử dụng. Đất có nguồn gốc do anh ruột ông T là ông Cao Minh C3 và vợ là bà Đặng Thu H cho ông T1 vào ngày 16/9/2000, việc cho đất có lập giấy viết tay do ông C3 viết. Phần diện tích đất này có hình chữ L, cùng chung ranh đất và nằm trước thửa đất của gia đình ông nhận sang nhượng của bà S vào năm 1993, tiếp giáp với đường dây điện 110KV, khi ông C3 cho đất thì trên đất có 03 cây điều. Diện tích đất 112m² nằm trong tổng diện tích đất hơn 2.000m² do ông C3, bà H nhận sang nhượng của gia đình ông Nguyễn Văn Đ2, bà Dương Thị V1 vào ngày 13/9/2000, việc sang nhượng giữa ông Đ2, bà V1 với ông C3, bà H có viết giấy tay, có đầy đủ chữ ký của các bên, chữ ký của người làm chứng và có vẽ sơ đồ đất kèm theo. Sau khi được cho diện tích đất nêu trên, gia đình ông T1 trực tiếp quản lý, sử dụng, trồng cây, làm tường rào bao quanh thửa đất và không có tranh chấp với ai.

Tuy nhiên, vào năm 2015, bà Nguyễn Thị R ngụ cùng khu phố với ông T1 nói rằng phần diện tích đất 112m² đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thị xã Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) cho hộ bà Nguyễn Thị R năm 2005. Qua tìm hiểu ông T1 được biết bà R được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất này là do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thành C4 là em ruột của bà R và trước đó ông C4 đã được UBND tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất này.

Cho rằng việc UBND tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ cho ông C4 đối với diện tích đất nêu trên không đúng nguồn gốc, không đúng diện tích, chồng lấn lên một phần diện tích gia đình ông đang quản lý, sử dụng nên ông đã đề nghị các cơ quan chức năng xác minh làm rõ để trả lại đất cho gia đình ông. Ngày 18/01/2017, Chủ tịch UBND thị xã Đ đã ban hành quyết định giải quyết khiếu nại số 79/QĐ-UBND công nhận khiếu nại của ông T1 là đúng và hướng dẫn ông T1 khởi kiện đến Tòa án.

Vì vậy, ông T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số 2164/QSDĐ/546/QĐUB do UBND thị xã Đ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị R ngày 11/3/2005.

Tại văn bản trình bày ý kiến số 1179/UBND-NC ngày 30/6/2017, người bị kiện trình bày:

Năm 2015, sau khi biết phần diện tích đất 112m² gia đình đang quản lý, sử dụng đã được UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị R vào năm 2005 do bà R nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành C4, ông T1 đã làm đơn khiếu nại đến UBND thị xã Đ đề nghị xác minh làm rõ đối với diện tích đất của ông C4 sang nhượng cho bà R để giao trả lại cho gia đình ông.

Quá trình thẩm tra, xác minh, ngày 06/10/2016 Thanh tra thị xã Đ đã có báo cáo số 294/BC-T.Tr kết luận diện tích đất 112m² tọa lạc tại tổ 3, khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước thuộc thửa số 305, tờ bản đồ số 62 có nguồn gốc thuộc diện tích đất của ông Cao Minh C3 là anh ruột ông T1 cho ông T1 từ năm 2000 và ông T1 đã quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay. UBND tỉnh Bình Phước cấp

GCNQSDĐ số 01158/QSDĐ/2240/QĐUB ngày 25/9/2001 cho ông Nguyễn Thành C4 với tổng diện tích là 955m², trong đó có thửa đất số 305, tờ bản đồ số 62, diện tích 112m² là không đúng với nguồn gốc sử dụng đất vì: Theo hồ sơ kê khai, đăng ký cấp GCNQSDĐ của ông C4 lưu tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ thể hiện vào năm 1996, ông C4 được anh ruột là ông Nguyễn Thanh H2 cho một thửa đất nhưng không ghi diện tích mà chỉ ghi vị trí tứ cận như sau: phía Đông giáp đường xóm, phía Tây giáp đất ông Hồ, phía Nam giáp đường dây điện, phía Bắc giáp đất ông Trai. Diện tích đất này do ông H2 nhận sang nhượng của ông Nguyễn Văn Đ2. Năm 2000, ông C4 làm hồ sơ kê khai, đăng ký cấp GCNQSDĐ gồm 02 thửa là thửa số 251 có diện tích 843m² và thửa số 305 có diện tích 112m² đất vườn và ông C4 đã được UBND tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ đối với hai thửa đất này với tổng diện tích 955m². Năm 2005, ông C4 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị R diện tích 429,2m² trong đó có thửa số 305 diện tích 112m², đến ngày 11/3/2005 bà R đã được UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ số 2164/QSDĐ/546/QĐUB đối với thửa đất số 305, diện tích 112m² đất cây lâu năm. Do vậy, việc cấp GCNQSDĐ cho bà R đối với diện tích 112m² cũng không đúng nên Thanh tra thị xã đã tham mưu cho Chủ tịch UBND thị xã Đ ban hành Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 18/01/2017 công nhận nội dung khiếu nại của ông T1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1, đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án theo thẩm quyền. Trên cơ sở quyết định của Tòa án, UBND thị xã Đ sẽ thực hiện thủ tục cấp lại GCNQSDĐ cho các hộ dân theo đúng nguồn gốc và diện tích sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

UBND tỉnh Bình Phước – Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn T2, chức vụ Chủ tịch UBND tỉnh Bình Phước trình bày:

Ngày 16/9/2000, ông Cao Minh C3 là anh ruột của ông T1 cho ông T1 một phần diện tích đất có hình chữ L nằm phía trước thửa đất của ông T1 nhận sang nhượng của bà S năm 1993 và tiếp giáp với đường dây điện 110KV. Phần diện tích đất này nằm trong thửa đất ông C3 nhận sang nhượng của ông Nguyễn Văn Đ2 vào năm 2000, có vị trí giáp thửa đất ông T1. Giấy sang nhượng đất ngày 13/9/2000 giữa ông C3 với gia đình ông Đ2 có thể hiện khoảnh đất dôi ra trước nhà ông T1 và 03 cây điều trên đất, mặc dù giấy sang nhượng không có xác nhận của chính quyền địa phương nhưng có chữ ký của những người làm chứng là ông Cao Chính T1, ông Phạm Tân C5, ông Đoàn Ngọc T7 và ông Nguyễn Thanh H2. Sau khi được cho đất, ông T1 đã trồng cây, làm hàng rào sử dụng ổn định từ năm 2000 đến nay. Tuy nhiên, phần diện tích đất này không thuộc GCNQSDĐ của hộ ông T1 mà thuộc GCNQSDĐ số 01158/QSDĐ/2240/QĐUB ngày 25/9/2001 do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Nguyễn Thành C4 có diện tích 112m², thuộc thửa số 305 và ông C4 đã chuyển nhượng cho bà R vào năm 2005.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông Nguyễn Thành C4: Năm 1996, ông C4 được anh ruột là ông Nguyễn Thanh H2 cho một thửa đất, có làm giấy viết tay đề ngày 12/02/1996 nhưng không ghi diện tích mà chỉ thể hiện tứ cận phía Đông giáp đường xóm, phía Tây giáp đất ông Hồ, phía Nam giáp đường dây điện, phía Bắc giáp đất ông Trai. Thửa đất này có nguồn gốc do ông H2 nhận sang nhượng của ông Nguyễn Văn Đ2. Năm 2000, ông C4 làm hồ sơ kê khai, đăng ký cấp GCNQSDĐ gồm

02 thửa là thửa số 251 có diện tích 843m² và thửa số 305 có diện tích 112m² đất vườn và ông C4 đã được UBND tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ đối với hai thửa đất này với tổng diện tích 955m² vào ngày 25/9/2001. Tuy nhiên, đối với thửa đất số 305 theo GCNQSDĐ và theo hiện trạng sử dụng có vị trí tứ cận phía Bắc giáp hành lang đường điện 110KV và con đường bê tông do dân tự mở (phía dưới đường dây điện), phía Nam giáp đất ông T1, phía Đông giáp đất ông Cao Minh C3 (đất có hình tam giác). Do đó, việc ông C4 kê khai, đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 112m² và được UBND tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ là không đúng nguồn gốc và không đúng hiện trạng sử dụng đất thực tế.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1, đề nghị Tòa án căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định.

Bà Nguyễn Thị R và người đại diện theo ủy quyền của bà Rồi là bà Nguyễn Thị C2 thống nhất trình bày:

Diện tích đất 112m² tại tổ 3, khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước đã được UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình bà R năm 2005 có nguồn gốc do gia đình bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành C4 vào năm 2004, việc chuyển nhượng có lập hợp đồng đề ngày 14/6/2004. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông C4, do trên đất có 03 cây điều nên gia đình bà trực tiếp quản lý, sử dụng đất và thu hoạch điều hàng năm. Năm 2012, gia đình bà và gia đình ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng cho gia đình ông T1 phần diện tích đất này, sau khi thống nhất, gia đình bà đã đồng ý cho gia đình ông T1 trồng cây trên đất và xây tường rào bao quanh để ngăn nước chảy xuống phía dưới nhà bà. Năm 2015, bà lên hỏi ông T1 về số tiền chuyển nhượng thì ông T1 vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng và nói hai bên gia đình đến UBND phường B để giao số tiền là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng nhưng sau đó ông T1 thay đổi ý kiến nên hai bên xảy ra tranh chấp, vụ việc cũng đã được hòa giải nhưng không thành.

Năm 2016, gia đình bà R đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất này cho ông Phạm Mạnh H1. Tuy nhiên, các bên vẫn chưa thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do có văn bản yêu cầu của ông T1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1 thì bà Rồi không đồng ý và yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông T1 vì việc UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà là đúng quy định pháp luật, đất không tranh chấp, được các bên tứ cận ký giáp ranh.

Do bận công việc và đã có văn bản ủy quyền cho bà C2 tham gia tố tụng tại Tòa án nên bà R xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và cam đoan không khiếu nại gì về sự vắng mặt của mình.

Ông Nguyễn Văn C1 trình bày:

Diện tích đất 112m² tại tổ 3, khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước đã được UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông là một phần diện tích đất nằm trong tổng số diện tích hơn 4000m² do vợ ông là bà R nhận sang nhượng lại của em ruột bà R là ông Nguyễn Thành C4. Khi chuyển nhượng cho bà R, ông C4 đã được GCNQSDĐ đối với diện tích đất này. Việc bà C2 trình bày diện tích đất này do bà nhận chuyển nhượng của ông C4 là không đúng, bà C2 trình bày như vậy để gia đình ông không liên quan đến vụ án, để mình bà C2 tham gia tố tụng tại Tòa án.

Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông C4, gia đình ông có xây dựng nhà, công

trình phụ trên một phần đất, phần còn lại là đất trống chưa sử dụng, trong đó có phần diện tích đất 112m² trước mặt nhà ông T1. Khi ông T1 xây dựng hàng rào trên phần diện tích đất 112m² thì gia đình ông không biết vì đi làm ăn xa, chỉ bà C2 biết và ngăn cản nhưng do ông T1 nói xây để cản nước chảy xuống nhà bà C2 nên bà C2 mới đồng ý. Năm 2016, gia đình ông C1 đã chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ông Phạm Mạnh H1, các bên đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng xong nhưng chưa làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1 thì ông C1 không đồng ý, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bận công việc và đã làm văn bản ủy quyền cho bà Nguyễn Thị C2 tham gia tố tụng nên ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Anh Nguyễn Văn V trình bày:

Anh V là con ruột của bà R, ông C1 nhưng anh không biết gì về nguồn gốc diện tích đất 112m² tại tổ 3, khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước đã được UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình anh. Mặc dù đất đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình anh nhưng quyền sử dụng đất này là của cha mẹ anh nên cha mẹ anh có toàn quyền quyết định, anh V không liên quan gì và cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1. Do bận công việc nên anh V xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Anh Nguyễn Quang T3:

Qua trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ anh T3 để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại nhưng cũng như tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng anh Triệu không đến theo yêu cầu của Tòa án. Do đó, căn cứ vào các quy định của Luật Tố tụng hành chính Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh Nguyễn Quang T3.

Ông Phạm Mạnh H1 trình bày:

Ông là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 112m² tại tổ 3, khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước của gia đình bà R. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng và đã được công chứng vào ngày 12/7/2016. Ông đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho gia đình bà R và bà R cũng đã giao bản gốc GCNQSDĐ cho ông quản lý. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà R, ông chỉ biết diện tích đất này gia đình bà R đã được UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ vào năm 2005, ngoài ra ông không biết gì thêm.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do có phát sinh tranh chấp giữa gia đình bà R với gia đình ông T1 nên ông chưa quản lý, sử dụng diện tích đất này được.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1 thì ông H1 yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Người làm chứng:

Ông Cao Minh C3 và bà Đặng Thị Thu H thống nhất trình bày:

Vào tháng 9/2000, ông bà có nhận sang nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ2 ngụ tại đội 5, khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước một thửa đất có diện tích khoảng 2200m² hình chữ L có vị trí: phía Nam giáp vườn điều ông Ngọc, phía Bắc giáp đường dây điện 110KV và đất ông Nguyễn Thanh H2, phía Đông giáp vườn điều bà Chúc; phía Tây giáp đất ông T1. Tại thời điểm chuyển nhượng thì đất

của ông Đ2 chưa được cấp GCNQSDĐ nên các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng bằng giấy tay và nhờ các hộ gần kề ký làm chứng để xác định ranh bờ. Khi nhận sang nhượng, trên đất có 45 cây điều và diện tích đất sang nhượng bao gồm cả phần đất dôi ra trước nhà ông T1 vì phần đất này là đất của ông Đ2 làm đường đi giữa vườn nhà ông Đ2 với nhà ông T1. Sau khi hoàn tất việc sang nhượng, ông C3, bà H viết giấy tay cho ông T1 phần đất dôi ra trước nhà ông T1 để thừa đất hai bên được vuông vắn và nhờ ông T1 quản lý giúp luôn phần diện tích đất còn lại. Khi Nhà nước cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất của ông bà, ông bà đã nhờ ông Đ2 đứng tên trên GCNQSDĐ vì khi đó ông bà đã về Quảng N sinh sống và đến năm 2016, ông bà cũng đã được sang tên GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất này. Ông bà không biết lý do gì ông Nguyễn Thành C4 được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất ông bà đã cho ông T1 nên ông C3, bà H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do điều kiện ở xa và sức khỏe không đảm bảo nên ông bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và cam đoan không khiếu nại gì về sự vắng mặt của mình.

Ông Nguyễn Thành C4 và bà Đinh Thị Thanh T4 thống nhất trình bày:

Diện tích đất 112m² tại tổ 3, khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước đã được UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình bà R là một phần diện tích đất nằm trong thửa đất nguồn gốc do anh ruột của ông C4 là ông Nguyễn Thanh H2 nhận chuyển nhượng của ông Đ2, bà V1, sau đó ông H2 cho lại ông. Việc tặng cho đất có viết giấy tay và đến năm 2001 gia đình ông đã được UBND tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất này. Tại thời điểm được cho đất, trên đất có cây điều trên 30 năm tuổi. Sau khi được cho đất, gia đình ông C4 quản lý, sử dụng đúng vị trí, tứ cận diện tích đất được thể hiện tại giấy cho đất của ông H2. Sau đó, ông C4, bà T4 đã chuyển nhượng cho bà C2 và bà R một phần, diện tích đất 112m² nêu trên thuộc phần diện tích đất gia đình ông bà chuyển nhượng cho bà R vào năm 2005. Việc chuyển nhượng cho bà R có lập hợp đồng do ông C4 viết và bà R cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này. Khi chuyển nhượng cho bà R, có các cơ quan chuyên môn về đo đạc hiện trạng rồi mới làm thủ tục tách thửa, sang tên cho bà R. Những sự việc diễn ra sau đó có liên quan đến diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà R thì ông C4, bà T4 không biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1 thì ông bà không đồng ý vì yêu cầu của ông T1 là không có căn cứ và yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông T1.

Do đã có lời khai đầy đủ về những nội dung biết được liên quan đến vụ án và bản công việc nên ông C4, bà T4 xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và cam đoan không khiếu nại gì về sự vắng mặt của mình.

Ông Nguyễn Thanh H2 (Vũ) trình bày:

Ngoài tên Nguyễn Thanh H2 ông còn tên gọi khác là Vũ. Diện tích đất 112m² tại tổ 3 khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước đã được UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình bà R có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của ông Đ2 vào năm 1995. Việc chuyển nhượng có làm giấy viết tay nhưng do thời gian đã lâu nên ông không nhớ diện tích đất, vị trí, hình thể của thửa đất. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Đ2 chưa được cấp GCNQSDĐ và khi nhận chuyển nhượng từ ông Đ2 thì ông cũng chưa được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất này. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông xây dựng nhà ở trên một phần

đất, phần còn lại ông cho em ruột là ông Nguyễn Thành C4 vào năm 1996, có lập giấy viết tay, diện tích đất không nhớ nhưng tứ cận, vị trí thửa đất đúng như trong giấy cho đất là phía Đông giáp đất ông Tú, phía Tây giáp đất ông Hồ, phía Nam giáp đường dây điện, phía Bắc giáp đất ông Trai. Sau đó ông C4 cũng đã chuyển nhượng một phần diện tích trong thửa đất này cho bà R, bà C2 và bà R, bà C2 cũng đã được cấp GCNQSDĐ đối với các diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Việc ông có ký làm chứng đối với thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Đ2 với ông Cao Minh C3 hay không thì ông không nhớ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1 thì ông không có ý kiến gì và do sức khỏe không đảm bảo nên ông H2 xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Cụ Dương Thị V1 trình bày: Do thời gian đã lâu nên cụ không nhớ gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh H2 và ông Cao Minh C3 và hiện nay sức khỏe không đảm bảo nên cụ xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và cam đoan không khiếu nại gì về sự vắng mặt của mình.

Ông Nguyễn Công T6: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập họp lệ ông T6 để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại cũng như tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng T6 không đến theo yêu cầu của Tòa án. Do đó, căn cứ vào các quy định của Luật Tổ tụng hành chính Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Công T6.

Ông Nguyễn Công T5 trình bày:

Ông là con ruột của cụ Nguyễn Văn Đ2 và cụ Dương Thị V1. Năm 2000, bố mẹ ông có hợp toàn thể gia đình và thống nhất chuyển nhượng cho ông Cao Minh C3 (là anh ruột ông T1), bà Đặng Thị Thu H diện tích đất 2200m² và toàn bộ tài sản trên đất là 45 cây điều tọa lạc tại tổ 4, khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước với giá 34 chỉ vàng. Diện tích đất có tứ cận: phía Đông giáp vườn điều bà Chúc, phía Tây giáp đất ông T1, phía Nam giáp vườn điều ông Ngọc, phía Bắc giáp đường dây điện và đất ông Nguyễn Thanh H2. Tại thời điểm chuyển nhượng thì đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Trong tổng diện tích đất gia đình ông chuyển nhượng cho ông C3, bà H bao gồm cả phần diện tích đất dôi ra trước mặt nhà ông T1 và một số cây điều trên phần đất này (tức hình thể của thửa đất là hình chữ “L”). Ngoài việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C3, bà H, ông T5 còn nghe cụ Đ2 nói lại là có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cả ông Nguyễn Thanh H2 nhưng diện tích cũng như vị trí đất chuyển nhượng thì ông không biết.

Do đã có lời khai đầy đủ về những nội dung biết được liên quan đến vụ án và bận công việc nên ông T5 xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và cam đoan không khiếu nại gì về sự vắng mặt của mình.

Bà Nguyễn Thị D1, Nguyễn Thị Bích D3 và Nguyễn Thị Tân D2 cùng trình bày:

Bà D1, bà D3 và bà D2 là con ruột của cụ Đ2 và cụ V1. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai là quyền quyết định của cụ Đ2 và cụ V1, bà D1, bà D3 và bà D3 không biết. Việc bà D1, bà D3 và bà D2 ký tên vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C3, bà H vào năm 2000 là do cụ Đ2, cụ V1 nói ký tên còn nội dung thỏa thuận như thế nào thì các bà không biết. Do bận công việc nên bà D1, bà D3 và bà D2 xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và cam đoan không khiếu nại gì về sự vắng mặt của mình.

Ông Phạm Tấn C5 trình bày:

Ông là người ở cùng xóm với ông T1, ông C4 và bà R. Diện tích đất 112m² hiện gia đình ông T1 đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc do ông Cao Minh C3 là anh ruột của T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ2, bà Dương Thị V1 vào năm 2000 vì ông là người tham gia chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa các bên và ký tên trong giấy với tư cách người làm chứng. Nội dung thỏa thuận là gia đình ông Đ2, bà V1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Cao Minh C3 một thửa đất có diện tích khoảng 2200m² tại tổ 4, khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước và toàn bộ tài sản trên đất là cây điều với giá 34 chỉ vàng. Thửa đất có tứ cận: phía Đông giáp vườn điều bà Chúc, phía Tây giáp đất ông T, phía Nam giáp vườn điều ông Ngọc, phía Bắc giáp đường dây điện. Diện tích đất chuyển nhượng bao gồm cả phần đất dôi ra trước nhà ông T1 và cây điều trên đất (là diện tích đất 112m² mà UBND thị xã Đ đã cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà R). Khi lập giấy chuyển nhượng các bên có vẽ sơ đồ vị trí đất kèm theo, sơ đồ này do ông Cao Minh C3 vẽ dựa trên sự chỉ ranh của ông Đ2, bà V1. Tại thời điểm chuyển nhượng thì ông Đ2, bà V1 chưa được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất này.

Đối với diện tích đất ông Nguyễn Thanh H2 cho ông Nguyễn Thành C4 thì ông cũng biết vì diện tích đất này là một phần trong tổng diện tích đất do ông H2 nhận chuyển nhượng của gia đình ông Đ2, bà V1, thời gian và diện tích cụ thể ông không nhớ, ông chỉ nhớ diện tích đất này có vị trí tiếp giáp với đường dây điện, đối diện với thửa đất của gia đình ông T1 đang quản lý sử dụng. Ngoài ra, ông C5 không biết gì thêm.

Ông Đoàn Ngọc T7 trình bày:

Diện tích đất 112m² hiện gia đình ông T1 đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc do ông Cao Minh C3 là anh ruột của T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ2, bà Dương Thị V1 vào năm 2000 vì ông là người tham gia chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa các bên và ký tên trong giấy với tư cách người làm chứng. Nội dung thỏa thuận: gia đình ông Đ2 đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông Cao Minh C3 một thửa đất có diện tích khoảng 2200m² tại tổ 4, khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước và tài sản trên đất là 45 cây điều với giá 34 chỉ vàng. Thửa đất có tứ cận: phía Nam giáp vườn điều ông Ngọc, phía Bắc giáp đường dây điện, phía Đông giáp vườn điều bà Chúc, phía Tây giáp đất ông T1. Ngoài ra, gia đình ông Đ2 còn đồng ý chuyển nhượng cho ông C3 phần diện tích đất dôi ra trước nhà ông T1 và 03 cây điều trên đất. Kèm theo giấy chuyển nhượng, các bên có vẽ sơ đồ chi tiết vị trí thửa đất do ông Đ2 chỉ ranh cho ông C3 vẽ. Diện tích đất 112m² nêu trên chính là phần đất dôi ra trước nhà ông T1 được thể hiện trong giấy chuyển nhượng ngày 13/9/2000 giữa các bên và sau này ông có nghe nói là ông C3 đã cho ông T1 phần đất này.

Đối với diện tích đất ông Nguyễn Thanh H2 cho ông Nguyễn Thành C4 thì ông cũng biết vì diện tích đất này là một phần trong tổng diện tích đất do ông H2 nhận chuyển nhượng của gia đình ông Đ2, có tứ cận phía Bắc giáp đất ông Trai là cha ruột của ông T7. Ngoài ra, ông T7 không biết gì thêm.

Ông Lý Hồng Quốc T8 trình bày:

Trước đây, ông là người làm chứng cho việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh H2 với ông Đ2. Tại thời điểm đó, ông T8 là

người sinh sống gần thửa đất của ông Đ2, biết ông Đ2 muốn bán đất nên ông cùng ông Phạm Tấn C5 đã giới thiệu cho ông H2 mua đất của ông Đ2. Sau đó ông Đ2 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H2 một thửa đất không nêu diện tích cụ thể, chỉ thể hiện tứ cận: phía Đông giáp đất ông Tỳ, phía Tây giáp đất ông Trai và ông Hồ, phía Nam giáp đường dây điện 110KV, phía Bắc giáp đất ông Huỳnh. Việc thỏa thuận này có ông và ông Phạm Tấn C5 làm chứng và ký tên trong giấy. Toàn bộ thửa đất ông H2 nhận chuyển nhượng của ông Đ2 nằm hoàn toàn về phía Bắc đường dây điện 110KV. Ngoài ra, ông T8 không biết gì thêm.

Tòa án đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không thể tiến hành đối thoại được vì người bị kiện vắng mặt nên Tòa án mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án hành chính để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2164/QSDD/546/QĐUB do UBND thị xã Đ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị R ngày 11/3/2005;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Bình Phước – Ông Lương Hồng D vẫn giữ nguyên quan điểm của UBND tỉnh Bình Phước đã trình bày tại văn bản trình bày ý kiến số 3324/UBND-NC ngày 03/10/2017;

Người đại diện theo ủy quyền của bà R, ông C1 là bà Nguyễn Thị C2 yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Chính T1 và không có yêu cầu độc lập gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Mạnh H1 trình bày: Việc tranh chấp giữa ông T1 với UBND thị xã Đ có liên quan đến bà R, bà C2 thì ông không có ý kiến gì. Đối với quan hệ sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà R, bà C2 sẽ được giải quyết bằng vụ việc khác khi ông có yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đúng và đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Chính T1; tuyên hủy GCNQSDD số 2164/QSDD/546/QĐUB do Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/3/2005 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị R.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả 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:

Ông Cao Chính T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDD số 2164/QSDD/546/QĐUB do UBND thị xã Đ đã cấp cho hộ bà Nguyễn Thị R ngày 11/3/2005 đối với diện tích đất 112m² thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 62 tọa lạc

tại khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ số 2164/QSDĐ/546/QĐUB). Đây là quyết định hành chính của cơ quan hành chính nhà nước trong lĩnh vực quản lý đất đai, là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 3 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 (sau đây viết tắt là Luật Tổ tụng hành chính), thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án bằng vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật Tổ tụng hành chính.

Năm 2015, ông T1 biết được diện tích đất 112m² gia đình ông đang quản lý sử dụng đã được UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ cho hộ bà R nên ông đã làm đơn khiếu nại. Tháng 01/2017 ông nhận được Quyết định giải quyết khiếu nại số 79/QĐ-UBND ngày 18/01/2017 với nội dung công nhận khiếu nại của ông và hướng dẫn ông thực hiện việc khởi kiện tại Tòa án. Ngày 10/4/2017 ông T1 nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước yêu cầu hủy quyết định này. Việc khởi kiện của ông T1 đối với quyết định hành chính nêu trên là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính.

Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước 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 Tổ tụng hành chính.

[2] *Về nội dung giải quyết:*

Ông T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số 2164/QSDĐ/546/QĐUB vì cho rằng việc UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ này không đúng nguồn gốc đất, không đúng diện tích đất và đã chồng lấn lên một phần diện tích thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông.

Xét tính hợp pháp của GCNQSDĐ số 2164/QSDĐ/546/QĐUB:

[3] *Tính có căn cứ về hình thức:*

GCNQSDĐ số 2164/QSDĐ/546/QĐUB do UBND thị xã Đ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị R là đúng hình thức văn bản khi Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình theo quy định tại Điều 48 Luật Đất đai năm 2003 (sau đây viết tắt là Luật Đất đai), Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] *Thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành:*

Thẩm quyền ban hành: Việc UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ số 2164/QSDĐ/546/QĐUB cho hộ bà Nguyễn Thị R vào ngày 11/3/2005 là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai.

Trình tự, thủ tục ban hành:

Căn cứ vào hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho hộ bà R do người bị kiện cung cấp thì sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 112m² từ ông C4, bà T4, bà R làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, UBND thị xã Đ đã quyết định chuyển giao và cấp GCNQSDĐ cho bà R đối với thửa đất số 305, tờ bản đồ số 62, diện tích 112m² nhưng không có việc thẩm tra, xác minh thực địa thửa đất, xác minh hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, dẫn đến việc cấp GCNQSDĐ không đúng hiện trạng sử dụng đất thực tế. Do đó, việc UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ số 2164/QSDĐ/546/QĐUB cho hộ bà R đối với diện tích đất

112m² là không đúng trình tự, thủ tục luật định.

[5] *Xét nguồn gốc thửa đất:*

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự và người đại diện của đương sự đều thừa nhận diện tích đất 112m² thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị R nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thành C4, bà Đinh Thị Thanh T4 và tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà R thì ông C4, bà T4 đã được UBND tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất này theo GCNQSDĐ đất số 01158/QSDĐ/2240/QĐUB ngày 25/9/2001. Do đó, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 79 của Luật Tố tụng hành chính.

Theo ông C4, bà T4, diện tích đất này là một phần trong tổng diện tích đất do anh ruột của ông C4 là ông Nguyễn Thanh H2 nhận sang nhượng của ông Đ2, bà V1, sau đó ông C4 được ông H2 tặng cho lại vào năm 1996. Việc tặng cho có viết giấy tay nhưng không thể hiện diện tích cụ thể mà chỉ xác định vị trí tứ cận thửa đất: phía Đông giáp đất ông Tú, phía Tây giáp đất ông Hồ, phía Nam giáp đường dây điện, phía Bắc giáp đất ông Trai. Sau khi được tặng cho đất, gia đình ông C4, bà T4 quản lý, sử dụng đất đúng vị trí tứ cận được thể hiện trong giấy tặng cho. Năm 2000, ông C4, bà T4 làm hồ sơ kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ với tổng diện tích 955m² gồm hai thửa là thửa số 251 có diện tích 843m² và thửa số 305 có diện tích 112m² đất vườn. Tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đề ngày 26/8/2000 (Bút lục số 112) thể hiện tứ cận diện tích đất của gia đình ông C4 là phía Đông giáp đường xóm, phía Tây giáp đất ông Hồ, phía Nam giáp đường dây điện và phía Bắc giáp đất ông T7 (là con ruột của ông Trai) và đã được ông Hồ, ông T7 ký giáp ranh. Đến ngày 29/01/2001, gia đình ông C4, bà T4 đã được UBND tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất là 955m². Tuy nhiên, diện tích đất gia đình ông C4 được công nhận quyền sử dụng theo GCNQSDĐ có vị trí tứ cận không đúng với biên bản xác định ranh đất trong hồ sơ đăng ký kê khai vì phía Nam của thửa đất giáp ranh với thửa đất số 306 là thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Cao Chính T1 đã được UBND tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ vào cùng ngày với hộ ông C4, bà T4. Như vậy, việc ông C4 đăng ký kê khai và được UBND tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 112m² thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 62 là không đúng nguồn gốc đất và không đúng hiện trạng sử dụng đất thực tế. Nội dung này cũng đã được UBND tỉnh Bình Phước thừa nhận tại văn bản trình bày ý kiến số 3324/UBND-NC ngày 03/10/2017.

Tại thời điểm bà R làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này, người bị kiện không tiến hành xác minh thực địa thửa đất mà chỉ căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên và GCNQSDĐ do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông C4, bà T4 năm 2000 để ban hành quyết định chuyển giao và cấp GCNQSDĐ cho bà R đối với thửa đất số 305, tờ bản đồ số 62, diện tích 112m² nên dẫn đến việc cấp GCNQSDĐ cho bà R đối với diện tích đất này cũng không đúng nguồn gốc và hiện trạng sử dụng. Việc bà C2 là người đại diện ủy quyền của bà R, ông C1 cho rằng việc UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà R đối với thửa đất này là đúng quy định vì được các bên tứ cận là ông T1 và ông C3 ký giáp ranh xác nhận đất không có tranh chấp là không có cơ sở.

Bên cạnh đó, tại biên bản lấy lời khai đề ngày 21/8/2017 (Bút lục số 159), ông

Nguyễn Thanh H2 xác định diện tích đất 112m^2 là một phần trong tổng diện tích đất ông H2 nhận chuyển nhượng của ông Đ2, bà V1 vào khoảng năm 1995, có lập giấy viết tay nhưng ông cung cấp được và ông cũng không nhớ được diện tích đất nhận chuyển nhượng cũng như hình thể, tứ cận thửa đất. Tuy nhiên, lời trình bày của ông H2 có sự mâu thuẫn với lời khai của những người làm chứng là cụ Dương Thị V1, ông Phạm Tấn C5 và ông Lý Hồng Quốc T8 tại các bút lục số 108, 197, 198 và 201a. Theo đó, cụ V1 là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2 xác định diện tích đất gia đình cụ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H2 có mặt tiền phía Nam tiếp giáp đường dây điện, còn diện tích đất 112m^2 nêu trên thuộc thửa đất gia đình cụ chuyển nhượng cho ông Cao Minh C3 có mặt tiền phía Bắc tiếp giáp đường dây điện. Ông C5 và ông T8 là những người ký làm chứng cho việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình cụ V1, cụ Đ2 với ông H2 cũng xác định thửa đất ông H2 nhận chuyển nhượng của gia đình cụ Đ2 có tứ cận phía Đông giáp đất ông Tỳ, phía Tây giáp đất ông Trai và ông Hồ, phía Bắc giáp đất ông Huỳnh, phía Nam giáp đường dây điện 110KV, thửa đất này nằm phía bên dưới đường dây điện 110KV. Tại phiên tòa, ông C5, ông T7, ông T8, bà C2 và ông H1 đều xác định diện tích đất 112m^2 thuộc thửa đất số 305 nằm phía trên đường dây điện 110KV (tức phía Bắc thửa đất giáp hành lang đường dây điện 110KV).

Mặt khác, căn cứ vào bản gốc “Giấy nhận tiền đặt cọc về khoản tiền chuyển nhượng đất vườn và điều trên đất vườn” ngày 13/9/2000 do ông Cao Minh C3 cung cấp (Bút lục số 126) thể hiện: gia đình cụ Đ2, cụ V1 chuyển nhượng cho ông Cao Minh C3, bà Đặng Thị Thu H một thửa đất có diện tích 2.200m^2 tọa lạc tại tổ 4, khu phố A, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cùng tài sản trên đất là 45 cây điều đã ra trái, bao gồm cả 03 cây điều và khoảnh đất dôi ra trước mặt nhà ông T1. Đất có vị trí: phía Nam giáp vườn điều của ông Ngọc, phía Bắc giáp đường dây điện Thác Mơ (là đường dây điện 110KV) và đất của ông Nguyễn Thanh H2, phía Đông giáp vườn điều của bà Chúc và phía Tây giáp vườn của ông Cao Chính T1. Việc chuyển nhượng có đầy đủ chữ ký của các bên, có ông Nguyễn Thanh H2, ông Phạm Tấn C5, ông Đoàn Ngọc T7 và ông T1 ký tên làm chứng và có sơ đồ thửa đất kèm theo. Nội dung này đã được những người làm chứng là ông Cao Minh C3, bà Đặng Thị Thu H, ông Nguyễn Công T5, ông T7, ông Phạm Tấn C5 xác nhận tại các biên bản làm việc, biên bản lấy lời khai và bản tự khai bút lục số 125, 169, 197, 198, 200, 201. Căn cứ vào sơ đồ thửa đất chuyển nhượng thì phần diện tích đất dôi ra trước mặt nhà ông T1 được ghi nhận trong “Giấy nhận tiền đặt cọc về khoản tiền chuyển nhượng đất vườn và điều trên đất vườn” là thửa đất có diện tích 112m^2 đã được UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ cho hộ bà R vào năm 2005. Do đó, người khởi kiện ông T1 cho rằng diện tích đất 112m^2 có nguồn gốc do ông Cao Minh C3, bà Đặng Thị Thu H nhận chuyển nhượng của gia đình cụ Đ2, cụ V1 vào năm 2000 là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án.

Sau khi nhận chuyển nhượng từ gia đình cụ Đ2, ngày 16/9/2000 vợ chồng ông C3, bà H đã viết giấy tay tặng cho ông T1 phần diện tích đất dôi ra trước mặt và sân nhà ông T1 cùng 03 cây điều trên đất và gia đình ông T1 đã trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay. Trong quá trình giải quyết khiếu nại tại Thanh tra thị xã Đ, bà C2 là người đại diện ủy quyền cho bà R cũng thừa nhận diện tích đất này do ông T1 quản lý, sử dụng từ năm 2000 đến nay (Bút lục số 54). Điều này cũng hoàn toàn phù

hợp với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2017 và bản đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 22/8/2016 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước thực hiện. Việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà R và người đại diện ủy quyền là bà C2 cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C4, vì trên đất có 03 cây điều nên gia đình bà trực tiếp quản lý, sử dụng và thu hoạch điều hàng năm là không phù hợp bởi bà R xác định nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất này của ông C4, bà T4 vào năm 2004 nhưng tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cả bà R, bà C2 và ông C4 đều xác định thời điểm của 03 cây điều là năm 2000. Do lời trình bày của bà R và người đại diện theo ủy quyền của bà có sự mâu thuẫn và không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án nên không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Từ những nhận định và phân tích nêu trên, xét thấy việc UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ số 2164/QSDĐ/546/QĐUB cho hộ bà Nguyễn Thị R là đúng hình thức, đúng thẩm quyền nhưng trình tự, thủ tục ban hành không đúng quy định và nội dung cấp không đúng nguồn gốc, không đúng hiện trạng sử dụng đất thực tế, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, hủy GCNQSDĐ số 2164/QSDĐ/546/QĐUB do Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/3/2005 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị R.

[7] Tại phiên tòa, bà C2 đại diện cho bà R, ông C1 yêu cầu ông T1 trả cho gia đình bà R, ông C1 số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) theo nội dung các bên đã thỏa thuận trong biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 24/12/2015 tại UBND phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên ông T1 không đồng ý và trong quá trình giải quyết vụ án, bà C2 đại diện ủy quyền cho bà R, ông C1 cũng không có yêu cầu độc lập đối với số tiền này nên yêu cầu về số tiền 20.000.000đ của bà C2 không có cơ sở để xem xét.

[8] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – UBND tỉnh Bình Phước tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do người khởi kiện ông Cao Chính T1 tự nguyện chịu nên không xem xét.

[11] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông T1 không phải chịu, UBND thị xã Đ phải chịu theo quy định.

Vì các lý do trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 79, điểm a khoản 2 Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Điều 48, khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai năm 2003; Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 1 Điều 348, Điều 358 và Điều 359 Luật Tổ tụng hành chính; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Chính T1.

2/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2164/QSDD/546/QĐUB do Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/3/2005 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị R.

3/ Án phí hành chính sơ thẩm:

- Ông Cao Chính T1 không phải chịu. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông T1 số tiền tạm ứng 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 015038 ngày 12/5/2017 (do chị Cao Thị Hồng V nộp thay).

- Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước phải chịu số tiền là 300.000 đồng.

4/ Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do người khởi kiện ông Cao Chính T1 tự nguyện chịu nên không xem xét.

5/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án hành chính sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Các đương sự;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Viết Hùng