

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 326/2025/HC-PT

Ngày: 27 - 3 - 2025

V/v Khiếu kiện hành vi hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Vũ Đức Toàn

Ông Cao Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuý - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Nhân - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 792/2024/TLPT-HC ngày 07 tháng 10 năm 2024 về “Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 07/2024/HC-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 996/2025/QĐPT ngày 03 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện:

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1965 (vắng mặt);

2. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1966 (vắng mặt);

3. Bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1989 (vắng mặt);

4. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: A khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Nguyễn Thị Cẩm G, sinh năm 1986 (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số E khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1960 (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số C khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà B, ông L: Bà Hồ Như P, sinh năm 1999 (có mặt);

Cùng địa chỉ: số G tổ D, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B, ông L: Luật sư Đinh Tân T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (có đơn xin xét xử vắng mặt).

7. Phan Văn T1, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: Xóm P, xã H, huyện H, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện hợp pháp của ông T1: Ông Trương Nhật Q, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Số C, đường số A, tổ A, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

(theo Văn bản ủy quyền ngày 25/3/2023)

- *Người bị kiện:*

1. Ủy ban nhân dân thành phố T;

Địa chỉ: Khu phố C, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh T2 - chức vụ: Chủ tịch (xin xét xử vắng mặt).

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B;

Địa chỉ: số C, đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Đức Hiến M - chức vụ: Phó Giám đốc (xin xét xử vắng mặt).

- *Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:* Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố C, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Cẩm G, ông Nguyễn Minh Đ, ông Phan Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 03/02/2023, bản tự khai ngày 28/4/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án những người khởi kiện thống nhất trình bày:

Những người khởi kiện trong vụ án là những người được phân chia, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 49/2019/QĐST-DS ngày 26/11/2019; Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định số 10/2019/QĐ-SCBSQĐ ngày 01/12/2019, Quyết định sửa

chữa, bổ sung quyết định số 12/2020/QĐ-SCBSQĐ ngày 20/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (gọi tắt là “các Quyết định”). Theo các Quyết định của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, Tòa án công nhận, phân chia cho 07 người gồm: Bà B, ông R, bà V, ông L, bà G, ông Đ và ông T1, 06 phần đất (Nguyễn Thị Cẩm G và Nguyễn Thị Cẩm V chung 01 phần), mỗi phần đất đều giáp với đường công cộng (đường T và đường L), có tổng diện tích đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 25. Cụ thể:

Phần đất của ông Nguyễn Văn R có diện tích 570,9m² (ODT) thuộc thửa đất số 714, tờ bản đồ 952 (Ô, lô A) theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 184 – 2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 01/8/2022.

Phần đất của bà Nguyễn Thị B có diện tích đất 467,2m² thuộc các thửa 2281, số tờ: 132 (tờ bản đồ gốc B2, số thửa gốc 3) diện tích 368,8m² (Lua) và thửa: 2286, số tờ: 132 (tờ bản đồ gốc B2, số thửa gốc 2) diện tích 98,4m² (NTS) theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 188 – 2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 01/8/2022.

Phần đất của ông Nguyễn Văn L có diện tích đất 464,1m² thuộc thửa 2282, số tờ: 132 (tờ bản đồ gốc B2, số thửa gốc 3) diện tích 287,5m² (Lua) và thửa 2285, số tờ: 17 (tờ bản đồ gốc B2, số thửa gốc 2) diện tích 176,6m² (NTS) theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 189 - 2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 01/8/2022.

Phần đất của bà Nguyễn Thị Cẩm V và bà Nguyễn Thị Cẩm G có diện tích 467m² thuộc thửa số 2280, số tờ: 132 (tờ bản đồ gốc B2, số thửa gốc 3) diện tích 450,9m² (L1) và số thửa mới: 2287, số tờ: 132 (tờ bản đồ gốc B2, số thửa gốc 2) diện tích 16,1m² (NTS) theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 187-2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 01/8/2022.

Phần đất của ông Nguyễn Minh Đ, có diện tích 572,5m² (Lua) thuộc thửa 2283, số tờ: 132 (tờ bản đồ gốc B2, số thửa gốc 3) theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 190 - 2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 28/12/2021.

Phần đất ông Phan Văn T1 có diện tích 286,2m² (Lua) thuộc thửa 2279, số tờ: 132 (tờ bản đồ gốc B2, số thửa gốc 3) theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 197 – 2022 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 02/8/2022.

Theo “các Quyết định” của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An thì ông Phan Văn T1 được nhận diện tích 230m²; ông Nguyễn Văn R được nhận diện tích 56,2m². Hai phần đất này liền ranh nhau nên ông T1 và ông R đã thỏa thuận thống nhất tại Văn bản làm việc ngày 04/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, theo đó, ông R giao cho ông T1 phần đất diện tích 56,2m², do đó khi đăng ký đo đạc thì diện tích đất của ông T1 tăng lên 286,2m² theo Mảnh trích

lục địa chính có đo đạc chính lý số 197 – 2022 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 02/8/2022.

Theo các Quyết định của Tòa án Thuận An, đồng thời thể hiện cụ thể tại 06 Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận A lập thì mỗi người có 01 phần đất riêng biệt, mỗi phần đất có thể gồm 01 hoặc 02 thửa đất nhưng diện tích đều lớn, cụ thể ông R: 570,9m², bà B: 467,2m², ông L: 464,1m², bà G + bà V: 467m², ông Đ: 572,5m² và ông T1: 286,2m²; phần đất của mỗi người được chia đều giáp đường lớn do Nhà nước quản lý (đường T, đường K); mỗi người chỉ có nhu cầu được cấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổng diện tích mỗi người được phân chia theo các Quyết định của Tòa án, dù phần đất được phân chia được hợp thành từ 02 thửa thì ông R, bà B, ông L, bà G + bà V, ông Đ và ông T1 mỗi người chỉ có nhu cầu được cấp 01 giấy chứng nhận. Điều này được thể hiện rõ tại các Biên nhận nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận. Do vậy, diện tích được chia của từng người đều đáp ứng quy định về diện tích theo Quyết định số 25 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Sau khi có Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý, những người khởi kiện thực hiện đầy đủ các thủ tục liên quan, Ủy ban nhân dân phường T đã lập biên bản kết thúc niêm yết công khai hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào “Các Quyết Định”, Ủy ban nhân dân thành phố T đã ban hành Quyết định số 2149/QĐ-UBND ngày 29/5/2020 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Minh Đ, Quyết định số 3444/QĐ-UBND ngày 22/7/2020 thu hồi giấy chứng nhận cấp cho bà Thái Thị N. Ngày 19/9/2022, bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Cẩm V và bà Nguyễn Thị Cẩm G nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả (nay là Trung tâm Phục vụ hành chính công) thành phố T và được hẹn trả kết quả trong vòng 30 ngày làm việc là ngày 31/10/2022. Ông Nguyễn Văn R nộp hồ sơ ngày 20/9/2022, ông Phan Văn T1 nộp hồ sơ ngày 01/10/2022, ông Nguyễn Minh Đ nộp hồ sơ ngày 15/12/2022 và cũng được hẹn trả kết quả sau 30 ngày làm việc.

Ngày 18/01/2023, Ủy ban nhân dân thành phố T có Văn bản số 150/UBND-KT về việc trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông (bà): Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn R, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị Cẩm V và Nguyễn Thị Cẩm G, Phan Văn T1, Nguyễn Minh Đ do chưa đủ điều kiện giải quyết (Đính kèm Văn bản số 79/CNTA-ĐK&CGCN ngày 11/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T) với lý do:

- Thửa đất số 2, tờ bản đồ số B3 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 597455, vào sổ số 651 QSDĐ/CQTG ngày 06/6/1998 cấp cho ông Nguyễn Minh Đ (thời hạn sử dụng Ao: 20 năm kể từ ngày 06/06/1998) đã hết hạn sử dụng. Do đó việc thực hiện chuyển đổi của ông Nguyễn Minh Đ là không có cơ sở theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013;

- Đối với việc bà Thái Thị N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn T1 vào thời điểm 2010 nhưng chưa thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng quy định tại Điều 127 Luật Đất đai 2003.

- Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 49/2019/QĐST-DS ngày 26/11/2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định số 12/2020/QĐ-SCBSQĐ ngày 20/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An không đảm bảo diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 và Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh;

- Ông Phan Văn T1 và ông Nguyễn Minh Đ không đủ điều kiện nhận chuyển quyền sử dụng đất LUA theo quy định tại khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai 2013, khoản 2 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/09/2017 và điểm d khoản 4 Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T4.

Nhận thấy Ủy ban nhân dân thành phố T trả hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chúng tôi là không đúng, do đó những người khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương buộc Ủy ban nhân dân thành phố T và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải nhận lại hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy Văn bản số 150/UBND-KT ngày 18/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông (bà): Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn R, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị Cẩm V và Nguyễn Thị Cẩm G, Phan Văn T1 và Nguyễn Minh Đ.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải nhận lại hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ông, bà:

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Thị B đối với diện tích đất 467,2m² thuộc thửa đất số 2281, 2286, tờ bản đồ 132, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Văn R đối với diện tích đất 570,9m² thuộc thửa đất số 714, tờ bản đồ 952, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Văn L đối với diện tích đất 464,1m² thuộc thửa đất số 2282, 2285, tờ bản đồ 132, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Thị Cẩm V và Nguyễn Thị Cẩm G đối với diện tích đất 467m² thuộc thửa đất số 2280, 2287, tờ bản đồ 132, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Minh Đ đối với diện tích đất 572,5m², thuộc thửa đất số 2283, tờ bản đồ 132, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Phan Văn T1 đối với diện tích đất 280,2m², thuộc thửa đất số 2279, tờ bản đồ 132, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương,

Tại Văn bản số 1032/UBND-NC ngày 24/4/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương về việc nêu ý kiến liên quan đến yêu cầu khởi kiện, người đại diện hợp pháp cho người bị kiện trình bày:

Về việc khiếu kiện Văn bản số 150/UBND-KT ngày 18/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét Báo cáo số 173/BC-TNMT ngày 11/4/2023 của Phòng T5, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố có ý kiến như sau:

1. Đối với thửa đất số 2 tờ bản đồ số B3 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 597455, vào sổ số 651 QSDĐ/CQTG ngày 06/06/1998 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Minh Đ (thời hạn sử dụng Ao: 20 năm kể từ ngày 06/06/1998) đã hết thời hạn sử dụng. Do đó, việc thực hiện quyền chuyển đổi của ông Nguyễn Minh Đ là không có cơ sở.

Đồng thời theo nội dung Đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Cẩm G1 và bà Nguyễn Thị Cẩm V ngày 21/11/2022 trình bày việc thực hiện chuyển quyền giữa bà Thái Thị N và ông Nguyễn Minh Đ từ năm 1985. Tuy nhiên, bà Thái Thị N được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 831574, vào sổ số 1106 QSDĐ/TG ngày 19/8/1999 và ông Nguyễn Minh Đ được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 597455, vào sổ số 651 QSDĐ/CQTG ngày 06/06/1998 là không có cơ sở.

Việc bà Thái Thị N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn T1 vào thời điểm năm 2010 nhưng chưa thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng quy định của Luật Đất đai 2003.

2. Căn cứ Văn bản số 262/UBND-KTN ngày 19/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc giải quyết vướng mắc liên quan đến các vụ án liên quan đến lĩnh vực đất đai như tách thửa, tranh chấp lối đi, bỏ đất làm đường đi,... trên địa bàn tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ Tòa án nhân dân các cấp khi xem xét, giải quyết các vụ án liên quan đến lĩnh vực đất đai như tách thửa, tranh chấp lối đi, bỏ đất làm đường đi,... phải thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về lĩnh vực đất đai và quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B tại Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017.

Căn cứ Văn bản số 837/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 11/5/2021 của T6 về việc tăng cường biện pháp quản lý hủy giấy chứng nhận đã cấp T6 đề nghị Sở T7 các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương kiểm tra, rà soát từng trường hợp

cụ thể, trong trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai quy định tại khoản 5 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT của Bộ T4 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT) mà phải thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan Thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án nhân dân, cơ quan Thi hành án nhưng không thu hồi được bản gốc giấy chứng nhận đã cấp do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp giấy chứng nhận thì thực hiện việc hủy đối với Giấy chứng nhận đã cấp; cấp lại giấy chứng nhận cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại khoản 1 Điều 97 Luật Đất đai và khoản 8 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ; chỉ đạo cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai. Việc cấp Giấy chứng nhận phải đảm bảo diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tránh rủi ro, khiếu kiện phát sinh trên địa bàn.

Tuy nhiên, theo nội dung phân chia tại Quyết định số 49/2019/QĐST-DS ngày 26/11/2019 và Quyết định số 12/2020/QĐ-SCBSQĐ ngày 20/3/2020 không đảm bảo diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017, Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh. Cụ thể:

- Bà Nguyễn Thị Cẩm V và bà Nguyễn Thị Cẩm G theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 187-2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 01/8/2022 thửa đất số 2287 (tách từ thửa gốc số 2), tờ bản đồ 132, diện tích 16,1m² NTS (trong đó: 16,1m² NTS thuộc HLATĐB).

- Bà Nguyễn Thị B theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 188-2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 01/8/2022 thửa đất số 2286 (tách từ thửa gốc số 2), tờ bản đồ 132, diện tích 98,4m² NTS (trong đó: 84,8m² NTS thuộc HLATĐB).

- Ông Nguyễn Văn L theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 189-2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 01/8/2022 thửa đất số 2285 (tách từ thửa gốc số 2), tờ bản đồ 132, diện tích 176,6m² NTS (trong đó: 92,6m² NTS thuộc HLATĐB).

Căn cứ khoản 30 Điều 3 và khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; điểm d khoản 4 Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T4 không đảm bảo điều kiện nhận chuyển quyền đất LUA theo quy định tại. Cụ thể:

- Ông Phan Văn T1 theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 197-2022 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 02/8/2022 thửa đất số 2279 (thửa gốc số 3), tờ bản đồ 132, diện tích 286,2m² LUA.

- Ông Nguyễn Minh Đ theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 190-2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 28/12/2021 thửa đất số 2283 (thửa gốc số 3), tờ bản đồ 132, diện tích 572,5m² LUA.

Từ những cơ sở trên nhận thấy việc Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Văn bản số 150/UBND-KT ngày 18/01/2023 về việc trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông (Bà) Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn R, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị Cẩm Giang V, Nguyễn Thị Cẩm G, Phan Văn T1, Nguyễn Minh Đ là đúng quy định pháp luật.

Tại Văn bản 4439/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 07/11/2023 của người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B và Văn bản 760/CNTA-ĐK&CGCN ngày 19/4/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương trình bày:

Thực hiện chỉ đạo của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B tại Văn bản số 986/VPĐKĐĐ-TCHC ngày 06/4/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cung cấp thông tin, tài liệu và có ý kiến về việc khiếu kiện hành chính giữa người khởi kiện là các ông (bà) Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị Cẩm G, Nguyễn Thị Cẩm V, Nguyễn Văn R, Nguyễn Minh Đ, Phan Văn T1 với Ủy ban nhân dân thành phố T và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, như sau:

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T nhận được hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo Quyết định số 49/2019/QĐST-DS ngày 26/11/2019; Quyết định số 10/2019/QĐ-SCBSQĐ ngày 02/12/2019 và Quyết định số 12/2020/QĐ-SCBSQĐ ngày 20/3/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận An của các ông (bà):

- Bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 2281 (tách từ thửa gốc 3), tờ bản đồ 132, diện tích 368,8m² (8,1m² thuộc HLATĐB) và thửa đất số 2286 (tách từ thửa gốc 2), tờ bản đồ 132, diện tích 98,4m² (84,8m² thuộc HLATĐB), tọa lạc khu phố B, phường T.

- Ông Nguyễn Văn L đối với thửa đất số 2282 (tách từ thửa gốc 3), tờ bản đồ 132, diện tích 287,5m² và thửa đất số 2285 (tách từ thửa gốc 2), tờ bản đồ 132, diện tích 176,6m² (92,6m² thuộc HLATĐB), tọa lạc khu phố B, phường T.

- Bà Nguyễn Thị Cẩm V và bà Nguyễn Thị Cẩm G (cùng sử dụng) đối với thửa đất số 2280 (tách từ thửa gốc 3), tờ bản đồ 132, diện tích 450,9m² (76,9m² thuộc HLATĐB) và thửa đất số 2287 (tách từ thửa gốc 2), tờ bản đồ 132, diện tích 16,1m² (16,1m² thuộc HLATĐB), tọa lạc khu phố B, phường T.

- Ông Phan Văn T1 đối với thửa đất số 2279, tờ bản đồ 132, diện tích 286,2m² tọa lạc khu phố B, phường T.

- Ông Nguyễn Văn R đối với thửa đất số 714, tờ bản đồ 952 (ô 1, lô A), diện tích 570,9m² tọa lạc khu dân cư T, phường T.

- Ông Nguyễn Minh Đ đối với thửa đất số 2283, tờ bản đồ 132, diện tích 572,5m² tọa lạc khu phố B, phường T.

Qua kiểm tra hồ sơ, Chi nhánh nhận thấy:

1. Đối với việc hoán đổi đất giữa ông Nguyễn Minh Đ và bà Thái Thị N theo nội dung Đơn kiến nghị ngày 21/11/2022 của bà B, ông L, bà G và bà V trình bày việc thực hiện chuyển quyền giữa bà N và ông Đ từ năm 1985. Tuy nhiên, phần diện tích hoán đổi vẫn được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 831574, vào sổ số 1106 QSDĐ/TG cho bà Thái Thị N ngày 19/8/1999 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 597455, vào sổ số 651 QSDĐ/CQTG cho ông Nguyễn Minh Đ ngày 06/06/1998 là không có cơ sở như trình bày.

Đồng thời, thửa đất số 2 tờ bản đồ số B3 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 597455, vào sổ số 651 QSDĐ/CQTG ngày 06/06/1998 cấp cho ông Nguyễn Minh Đ (thời hạn sử dụng Ao: 20 năm kể từ ngày 06/06/1998) đã hết thời hạn sử dụng. Do đó, việc thực hiện chuyển quyền của ông Nguyễn Minh Đ là không đúng theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

2. Ông Nguyễn Văn R đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn T1 có diện tích 230m² LUA thuộc một phần thửa đất số 3, tờ bản đồ 132 (B2) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 831574, vào sổ số 1106 QSDĐ/TG ngày 19/8/1999 của bà Thái Thị N thì ông Nguyễn Văn R không phải là chủ sử dụng đất và cũng chưa được công nhận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không đúng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Đồng thời, theo Quyết định số 49/2019/QĐST-DS ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận An thì hiện trạng sử dụng là 170m² nhà trọ và 1,5m² ki ốt không còn hiện trạng đất lúa. Do đó việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 30, Điều 3 và khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ; điểm d khoản 4 Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T4.

3. Đối với di sản của bà Thái Thị N để lại gồm thửa đất số 714, tờ bản đồ 952, diện tích 570,9m² ODT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00725/KDC TG ngày 25/12/2006; thửa đất số 3, tờ bản đồ 132, diện tích 1163,4m² LUA theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1106 QSDĐ/TG ngày 19/8/1999 và thửa đất số 2, tờ bản đồ B3 diện tích 291,1m² NTS hoán đổi với ông Nguyễn Minh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H597455, vào sổ số 651 QSDĐ/CQTG ngày 06/06/1998 thì các đồng thừa kế gồm ông Nguyễn Văn R, ông Nguyễn Tấn T3, bà Nguyễn Thị Thu V1 thống nhất để lại toàn bộ di sản cho ông Nguyễn Văn R. Chưa có ý kiến của bà Nguyễn Trình B1.

Đồng thời, ông Nguyễn Văn R là người thừa kế của bà Thái Thị N chưa thực hiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với di sản của bà

Thái Thị N đã thống nhất chia di sản thừa kế của bà Thái Thị N cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Cẩm G, bà Nguyễn Thị Cẩm V, cụ thể như sau:

- Đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ B3, diện tích 291,1m² NTS hoán đổi với ông Nguyễn Minh Đ được tách ra thành

- + Thửa đất số 2287, tờ bản đồ 132, diện tích 16,1m² NTS (trong đó: 16,1m² NTS thuộc HLATĐB) cho bà Nguyễn Thị Cẩm V và bà Nguyễn Thị Cẩm G theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 187-2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 01/8/2022.

- + Thửa đất số 2286, tờ bản đồ 132, diện tích 98,4m² NTS (trong đó: 84,8m² NTS thuộc HLATĐB) cho bà Nguyễn Thị B theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 188-2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 01/8/2022.

- Thửa đất số 2285 (tách từ thửa gốc số 2), tờ bản đồ 132, diện tích 176,6m² NTS (trong đó: 92,6m² NTS thuộc HLATĐB) cho ông Nguyễn Văn L theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 189-2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 01/8/2022.

- Đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ 132, diện tích 1163,4m² LUA di sản của bà Thái Thị N được tách thành:

- + Thửa đất số 2280 (tách từ thửa gốc số 3), tờ bản đồ 132, diện tích 450,9m² LUA (trong đó: 76,9m² LUA thuộc HLATĐB) cho bà Nguyễn Thị Cẩm V và bà Nguyễn Thị Cẩm G theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 187-2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 01/8/2022.

- + Thửa đất số 2281 (tách từ thửa gốc số 3), tờ bản đồ 132, diện tích 368,8m² LUA (trong đó: 8,1m² LUA thuộc HLATĐB) cho bà Nguyễn Thị B theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 188-2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 01/8/2022.

- + Thửa đất số 2282 (tách từ thửa gốc số 3), tờ bản đồ 132, diện tích 287,5m² LUA cho ông Nguyễn Văn L theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 189-2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 01/8/2022.

- + Ông Nguyễn Văn R được hưởng diện tích 56,2m² LUA thuộc một phần thửa số 3 tờ bản đồ 132 (B2). Ông Nguyễn Văn R chưa được công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã thỏa thuận chuyển quyền cho ông Phan Văn T1 theo Văn bản số 07/TA-DS ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An thuộc một phần thửa đất số 2279 tờ bản đồ số 3 diện tích 286,2m² LUA theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 197 – 2022 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 02/8/2022.

Nhận thấy, nguồn gốc đất hoán đổi với ông Nguyễn Minh Đ có loại đất NTS và loại đất có nguồn gốc từ di sản của bà Thái Thị N để lại là LUA không cùng mục đích sử dụng đất nên khi thực hiện tách thửa hình thành các thửa đất không đảm bảo diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017; Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh và theo Văn bản số 262/UBND-KTN ngày 19/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc giải quyết vướng mắc liên quan đến các vụ án liên quan đến lĩnh vực đất đai như tách thửa, tranh chấp lối đi, bỏ đất làm đường đi...trên địa bàn tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ Tòa án nhân dân các cấp khi xem xét, giải quyết các vụ án liên quan đến lĩnh vực đất đai như tách thửa, tranh chấp lối đi, bỏ đất làm đường đi ... phải thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về lĩnh vực đất đai và quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B tại Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017.

Các trường hợp nêu trên là đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, thẩm quyền cấp giấy chứng nhận thuộc Ủy ban nhân dân thành phố T. Do đó, ngày 11/01/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ đã có Văn bản số 79/CNTA-ĐK&CGCN chuyển Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T5 xem xét tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố T việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng thẩm quyền.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 07/2024/HC-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của những người khởi kiện bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Cẩm G, ông Nguyễn Minh Đ và ông Phan Văn T1 về việc yêu cầu:

- Hủy Văn bản số 150/UBND-KT ngày 18/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông (bà): Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn R, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị Cẩm V và Nguyễn Thị Cẩm G, Phan Văn T1 và Nguyễn Minh Đ.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B phải nhận lại hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ông, bà:

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Thị B đối với diện tích đất 467,2m² thuộc thửa đất số 2281, 2286, tờ bản đồ 132, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Văn R đối với diện tích đất 570,9m² thuộc thửa đất số 714, tờ bản đồ 952, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Văn L đối với diện tích đất 464,1m² thuộc thửa đất số 2282, 2285, tờ bản đồ 132, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Thị Cẩm V và Nguyễn Thị Cẩm G đối với diện tích đất 467m² thuộc thửa đất số 2280, 2287, tờ bản đồ 132, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Minh Đ đối với diện tích đất 572,5m², thuộc thửa đất số 2283, tờ bản đồ 132, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Phan Văn T1 đối với diện tích đất 280,2m², thuộc thửa đất số 2279, tờ bản đồ 132, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án còn quy định về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/5/2024 và ngày 17/5/2024, người khởi kiện ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Cẩm G, ông Nguyễn Minh Đ làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn R (có bà Hồ Như P là đại diện theo ủy quyền), ông Phan Văn T1 (có ông Trương Nhật Q là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Các người khởi kiện còn lại gồm bà Nguyễn Thị Cẩm G, ông Nguyễn Minh Đ và người bị kiện xin xét xử vắng mặt.

Trong phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Phan Văn T1 trình bày:

Quyết định số 49/2019/QĐST-DS ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An không bị khiếu nại kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm; các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ của các thửa đất đã bị phía Ủy ban thu hồi khi thi hành quyết định quyết định của Tòa án. Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Văn bản số 150/UBND KT ngày 18/01/2023 để trả lại hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự mà không đưa ra hướng khắc phục lại phần đã thi hành một phần quyết định, không có yêu cầu về việc giám đốc bản án quyết định là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của người dân. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, hủy Văn bản số 150/UBND-KT ngày 18/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương về việc trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người khởi kiện, trong đó có hồ sơ của ông

Phan Văn T1 và buộc Ủy ban nhân dân thành phố T, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B phải nhận lại hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khởi kiện và ông Phan Văn T1.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn R trình bày:

Theo quy định Luật đất đai, thì Quyết định số 49/2019/QĐST-DS ngày 26/11/2019 là đã có hiệu lực pháp luật thi hành, theo nội dung quyết định là phù hợp, hiện trạng sử dụng thực tế của các thửa đất cũng đã thực hiện đúng diện tích mà các đương sự được chia, các đương sự hiện vẫn đang quản lý trực tiếp đất, không có sự tranh chấp gì. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Ủy ban nhân dân Thành phố T trả lời không đồng ý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với các lý do: Quyết định số 49/2019/QĐST-DS ngày 26/11/2019 và Quyết định số 12/2020/QĐ-SCBSQĐ ngày 20/3/2020 của Tòa án Thành phố Thuận An không đảm bảo diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh; Mặt khác, những thỏa thuận của các đương sự không thỏa các điều kiện quy định tại Luật Đất đai 2013 nên chưa đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận, do đó Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành văn bản số 150/UBND-KT ngày 18/01/2023 về việc trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các ông (bà) Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn R, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị Cẩm Giang V, Nguyễn Thị Cẩm G, Phan Văn T1, Nguyễn Minh Đ là đúng quy định pháp luật. Nguồn gốc phần đất là bà N chuyển nhượng nhưng chưa được chuyển đổi, chỉ thể hiện đất ở đô thị, những người khởi kiện chưa thực hiện việc chuyển đổi đất. Do đó, văn bản số 150/UBND-KT ngày 18/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông (bà): Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn R, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị Cẩm V và Nguyễn Thị Cẩm G, Phan Văn T1 và Nguyễn Minh Đ là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở phân tích, đánh giá, nhận định đầy đủ, khách quan, toàn diện về những tài liệu, chứng cứ, tình tiết của vụ án, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện bà Nguyễn Thị Cẩm G, ông Nguyễn Minh Đ và người đại diện hợp pháp của người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố T, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 225 Luật Tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Ngày 19/9/2022, bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị Cẩm V và Nguyễn Thị Cẩm G nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả (nay là Trung tâm Phục vụ hành chính công) thành phố T và được hẹn trả kết quả trong vòng 30 ngày làm việc là ngày 31/10/2022. Ông Nguyễn Văn R nộp hồ sơ ngày 20/9/2022, ông Phan Văn T1 nộp hồ sơ ngày 01/10/2022, ông Nguyễn Minh Đ nộp hồ sơ ngày 15/12/2022 và cũng được hẹn trả kết quả sau 30 ngày làm việc.

Ngày 18/01/2023, Ủy ban nhân dân thành phố T có Văn bản số 150/UBND-KT về việc trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông (bà): Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn R, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị Cẩm V và Nguyễn Thị Cẩm G, Phan Văn T1, Nguyễn Minh Đ do chưa đủ điều kiện giải quyết (Đính kèm Văn bản số 79/CNTA-ĐK&CGCN ngày 11/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T) với lý do:

- Thừa đất số 2, tờ bản đồ số B3 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 597455, vào sổ sổ 651 QSDĐ/CQTG ngày 06/6/1998 cấp cho ông Nguyễn Minh Đ (thời hạn sử dụng Ao: 20 năm kể từ ngày 06/06/1998) đã hết hạn sử dụng. Do đó việc thực hiện chuyển đổi của ông Nguyễn Minh Đ là không có cơ sở theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013;

- Đối với việc bà Thái Thị N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn T1 vào thời điểm 2010 nhưng chưa thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng quy định tại Điều 127 Luật Đất đai 2003.

- Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 49/2019/QĐST-DS ngày 26/11/2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định số 12/2020/QĐ-SCBSQĐ ngày 20/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An không đảm bảo diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 và Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh;

- Ông Phan Văn T1 và ông Nguyễn Minh Đ không đủ điều kiện nhận chuyển quyền sử dụng đất LUA theo quy định tại khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai 2013, khoản 2 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/09/2017 và điểm d khoản 4 Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T4.

Những người khởi kiện cho rằng các lý do người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố T nêu để trả hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của những người khởi kiện là không đúng. Do đó những người khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy Văn bản số 150/UBND-KT ngày 18/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông (bà): Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn R, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị Cẩm V và Nguyễn Thị Cẩm G, Phan Văn T1 và Nguyễn Minh Đ.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải nhận lại hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ông, bà:

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Thị B đối với diện tích đất 467,2m² thuộc thửa đất số 2281, 2286, tờ bản đồ 132, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Văn R đối với diện tích đất 570,9m² thuộc thửa đất số 714, tờ bản đồ 952, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Văn L đối với diện tích đất 464,1m² thuộc thửa đất số 2282, 2285, tờ bản đồ 132, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Thị Cẩm V và Nguyễn Thị Cẩm G đối với diện tích đất 467m² thuộc thửa đất số 2280, 2287, tờ bản đồ 132, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Minh Đ đối với diện tích đất 572,5m², thuộc thửa đất số 2283, tờ bản đồ 132, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Phan Văn T1 đối với diện tích đất 280,2m², thuộc thửa đất số 2279, tờ bản đồ 132, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[3] Xét, các lý do mà Ủy ban nhân dân thành phố T nêu trong văn bản số 150/UBND-KT về việc trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông (bà): Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn R, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị Cẩm V và Nguyễn Thị Cẩm G, Phan Văn T1, Nguyễn Minh Đ như sau:

[3.1] Xét nhận định để chứng minh Bản án quyết định đang có hiệu lực pháp luật (Quyết định số 49/2019/QĐST-DS ngày 26/11/2019 không bị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm hoặc tái thẩm) sai và trên cơ sở nhận định này để cho rằng Văn bản hành chính bị kiện và hành vi hành chính bị kiện đúng.

Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung nhận định để phán quyết đúng sai của Quyết định số 49/2019/QĐST-DS ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành

phố Thuận An đang có hiệu lực thi hành, thuộc thẩm quyền Hội đồng xét xử giám đốc thẩm hoặc tái thẩm. Vì vậy, căn cứ để phản bác yêu cầu khởi kiện của phía người bị kiện nêu là không đúng với quy định của pháp luật. Hơn nữa, cho đến thời điểm hiện tại chưa có tổ chức cá nhân nào có yêu cầu giám đốc thẩm hoặc tái thẩm đối với bản án quyết định đang có hiệu lực nêu trên (bản thân phía bị kiện cũng không có yêu cầu). Do đó các lý do nêu trên để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đương sự là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.2] Tại Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B nêu quy định tại Điều 3 về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất như sau:

Đất nông nghiệp:

<i>Đơn vị hành chính</i>	<i>Diện tích (m²)</i>
<i>Tại các phường</i>	300
<i>Tại các thị trấn</i>	500
<i>Tại các xã</i>	1.000

Theo các quy định nêu trên thì diện tích đất tối thiểu để tách thửa để hình thành thửa đất mới đối với đất nông nghiệp tại địa phương là 300m². Trong khi đó Quyết định số 49/2019/QĐST-DS ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc *dồn điền đổi thửa* để các thửa đất đều tiếp giáp với mặt đường (cho tiện với việc sử dụng). Các thửa mới được hình thành sau khi tách nhập theo Quyết định số 49/2019/QĐST-DS đều lớn hơn 300m² (trừ thửa của ông T1 thì gần bằng 300m² nhưng hình thành từ giao dịch trước năm 2017 và không thuộc trường hợp tách thửa). Do vậy, nội dung ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về bản chất không vi phạm quy định của Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về diện tích tối thiểu của thửa đất nông nghiệp. Ủy ban nhân dân thành phố T cho rằng nội dung Bản án số 49/2019/QĐST-DS ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An sai với quy định pháp luật tại địa phương là không có căn cứ được chấp nhận.

[3.3] Xét nội dung lập luận khác của người bị kiện về việc cho rằng:

“Quyết định số 49/2019/QĐST-DS ngày 26/11/2019, Quyết định số 10/2019/QĐ-SCBSQĐ ngày 02/12/2019 và Quyết định số 12/2020/QĐ-SCBSQĐ ngày 20/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An thỏa thuận của các đương sự không đủ điều kiện cấp sổ theo pháp luật về đất đai, cụ thể:

- Đối với thửa đất số 2 tờ bản đồ số B3 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 597455, vào sổ số 651 QSDĐ/CQTG ngày 06/06/1998 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Minh Đ (thời hạn sử dụng Ao: 20 năm kể từ ngày 06/06/1998) đã hết thời hạn sử dụng. Do đó, việc thực hiện quyền

chuyển đổi của ông Nguyễn Minh Đ không đúng với quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013 nên không có cơ sở xem xét.

- Theo nội dung Đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Cẩm G1 và bà Nguyễn Thị Cẩm V ngày 21/11/2022 trình bày việc thực hiện chuyển quyền giữa bà Thái Thị N và ông Nguyễn Minh Đ từ năm 1985. Tuy nhiên, bà Thái Thị N được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 831574, vào sổ số 1106 QSDĐ/TG ngày 19/8/1999 và ông Nguyễn Minh Đ được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 597455, vào sổ số 651 QSDĐ/CQTG ngày 06/06/1998 là không có cơ sở.

- Việc bà Thái Thị N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn T1 vào thời điểm năm 2010 nhưng chưa thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng quy định tại Điều 127 Luật Đất đai 2003.

- Hiện trạng sử dụng là 170m² nhà trọ và 1,5m² ki ốt không còn hiện trạng đất lúa. Do đó việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 30, Điều 3 và khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ; điểm d khoản 4 Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T4”

Theo nội dung nhận định tại mục [3.1] nêu trên đây là những nội dung nhận định về việc sai đúng của bản án quyết định đang có hiệu lực của người bị kiện để không thi hành Bản án đang có hiệu lực của Tòa án đã là không đúng. Bên cạnh đó thì Hội đồng xét xử cũng cần đánh giá thêm về nội dung nhận định này như sau:

- Xét về thời hạn sử dụng đất: Theo quy định của Luật đất đai 2024 về trường hợp “Đất có thời hạn sử dụng”, nếu hết thời hạn sử dụng thì đương nhiên được gia hạn bằng với thời hạn đã giao trước đó (nếu không có quyết định thu hồi) và không hạn chế quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân. Trong Luật đất đai năm 2013 cũng không có quy định nào nói về việc người được giao quyền sử dụng bị hạn chế các quyền của mình khi hết thời hạn sử dụng ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, theo quy định của Luật đất đai hiện hành thì các lý do cho rằng Quyết định số 49/2019/QĐST-DS ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An công nhận sự thỏa thuận các đương sự vi phạm quy định Luật đất đai là không còn.

- Xét lý do về việc xây dựng công trình trên đất thì đã được các đương sự tháo dỡ theo yêu cầu của phía Ủy ban nhân dân khi đo vẽ đặt tên thửa mới, trước khi tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hơn nữa, Bản án (Quyết định đang có hiệu lực) số 49/2019/QĐST-DS ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An không có ai yêu cầu giải quyết kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm hoặc tái thẩm; các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ của các thửa đất đã bị phía Ủy ban nhân dân thu hồi

khi thi hành quyết định bản án của Tòa án. Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Văn bản số 150/UBND-KT ngày 18/01/2023 để trả lại hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự mà không đưa ra hướng khắc phục lại phần đã thi hành một phần quyết định (cũng như không có yêu cầu về việc giám đốc bản án, quyết định của Tòa án mà theo Ủy ban nhân dân là sai) là hành vi hành chính không đúng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các người khởi kiện.

[4] Xét kháng cáo của người khởi kiện:

Từ những nội dung phân tích nhận định tại mục [3], Hội đồng xét xử xét thấy toàn bộ các lý do người bị kiện nêu để phản bác yêu cầu khởi kiện là không có căn cứ để chấp nhận.

Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Cẩm G, ông Nguyễn Minh Đ và ông Phan Văn T1; Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người khởi kiện.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát không phù hợp với quan điểm nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí hành chính:

Án phí hành chính sơ thẩm: Người khởi kiện không phải chịu, người bị kiện phải chịu theo quy định của pháp luật.

- Án phí hành chính phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận, nên những người khởi kiện không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241, Điều 242 Luật tổ tụng hành chính;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Cẩm G, ông Nguyễn Minh Đ và ông Phan Văn T1. Sửa bản án sơ thẩm số 07/2024/HC-ST ngày 02/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Áp dụng các Điều 105, khoản 1 Điều 10, khoản 2 Điều 143, khoản 4 Điều 144, Điều 188, Điều 195, Điều 196 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ vào Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Căn cứ khoản 31 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của những người khởi kiện bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Cẩm G, ông Nguyễn Minh Đ và ông Phan Văn T1:

- Hủy Văn bản số 150/UBND-KT ngày 18/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông (bà): Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn R, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị Cẩm V và Nguyễn Thị Cẩm G, Phan Văn T1 và Nguyễn Minh Đ.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B phải nhận lại hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ông, bà:

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Thị B đối với diện tích đất 467,2m² thuộc thửa đất số 2281, 2286, tờ bản đồ 132, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Văn R đối với diện tích đất 570,9m² thuộc thửa đất số 714, tờ bản đồ 952, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Văn L đối với diện tích đất 464,1m² thuộc thửa đất số 2282, 2285, tờ bản đồ 132, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Thị Cẩm V và Nguyễn Thị Cẩm G đối với diện tích đất 467m² thuộc thửa đất số 2280, 2287, tờ bản đồ 132, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Minh Đ đối với diện tích đất 572,5m², thuộc thửa đất số 2283, tờ bản đồ 132, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Phan Văn T1 đối với diện tích đất 280,2m², thuộc thửa đất số 2279, tờ bản đồ 132, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Cẩm G, ông Nguyễn Minh Đ, ông Phan Văn T1 không phải chịu. Hoàn trả cho các ông, bà: Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn R, Nguyễn Thị Cẩm V, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị Cẩm G, Phan Văn T1, mỗi đương sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0000388, 0000389, 0000390, 0000391, 0000392, 0000393 cùng ngày 03/3/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

Ủy ban nhân dân thành phố T và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

3. Án phí hành chính phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Cẩm G, ông Nguyễn Minh Đ, ông Phan Văn T1 không phải chịu. Hoàn trả cho các ông, bà: Nguyễn Thị Cẩm G, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn R, Nguyễn Thị Cẩm V, Phan Văn T1, mỗi đương sự 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0000199; 0000200; 0000201; 0000202; 0000203 cùng ngày 21/5/2024 và biên lai số 0000205 ngày 24/5/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Các đương sự (9);
- Lưu (5) 19b (Án Nthuy).

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

Phạm Thị Duyên