

Bản án số: 2047/2020/HC-ST

Ngày: 07 – 12 - 2020

“V/v Khiếu kiện quyết định hành
chính và hành vi hành chính trong
lĩnh vực cấp giấy chứng nhận”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai Xuân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thanh Minh
2. Bà Lê Thị Nhung

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Ông Trần Hồng Long - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 8, ngày 14 tháng 9, ngày 28 tháng 9, ngày 28 tháng 10, ngày 23 tháng 11 và ngày 07 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 391/2019/TLST-HC ngày 11 tháng 12 năm 2019 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính trong lĩnh vực cấp giấy chứng nhận” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4470/2020/QĐXXST-HC ngày 25/8/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 10507/2020/QĐST-HC ngày 14/9/2020, Quyết định tạm ngừng số 16044/2020/QĐST-HC ngày 28/9/2020, Quyết định tạm ngừng số 19011/2020/QĐST-HC ngày 28/10/2020, Quyết định tạm ngừng số 19753/2020/QĐST-HC ngày 23/11/2020 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Nguyễn Văn Y, sinh năm 1992. Địa chỉ: Số 75/5A T, Tổ M, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Văn Q, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số N95 Khu phố B, V, thị xã L, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ liên lạc: Số 221 L, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền ngày 14/10/2019) – Có mặt.

2. Người bị kiện:

2.1/. Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 330 N, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng T, chức vụ: Chủ tịch – Có đơn xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân huyện N:
Ông Lê Văn H, chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

2.2/. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố M. Địa chỉ: Số 12 P, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Bùi Thị Bích T, chức vụ: Giám đốc - Có đơn xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố M: Ông Nguyễn Trọng K, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

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

3.1/. Ông Trần Chính T, sinh năm 1979 – Có đơn xin vắng mặt

3.2/. Bà Đinh Ngọc H, sinh năm 1980 – Có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 703 L, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3/. Bà Tôn Nữ Bội N, sinh năm 1987 – Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Số 110 D, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1991 – Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Số 274/11 T, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5/. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện N. Địa chỉ: xã Đ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Minh T, chức vụ: Phó Chủ tịch – Có mặt.

Địa chỉ: Số 687 ĐH B, Ấp H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện ông Nguyễn Văn Y, có ông Ngô Văn Q trình bày:

Ngày 12/12/2016, ông Nguyễn Văn Y có nhận chuyển nhượng thửa đất số 507, tờ bản đồ số 83, thuộc xã Đ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 122,1 m² loại đất ở tại nông thôn của ông Trần Chính T và bà Đinh Ngọc H với giá 100.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 021184, quyền 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2016 tại Văn phòng công chứng quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T, bà H đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 457336, số vào sổ cấp GCN: CH 02959 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/8/2013 và được cập nhật ngày 23/9/2013.

Ngay sau đó, ông Y đã nộp hồ sơ để cập nhật biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Ngày 29/12/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N có văn bản số 1948/CNNB thông báo vị trí đất mà ông Y nhận chuyển nhượng có một phần trùng với thửa đất số 420, tờ bản đồ số 83 đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01919 ngày 26/6/2012 cho ông Huỳnh Văn C và bà Lê Thị L. Hiện nay, ông Huỳnh Văn C và bà Lê Thị L đã chuyển nhượng hợp pháp và sang tên cho bà

Tôn Nữ Bội N, bà Tôn Nữ Bội N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh T bằng giấy tay.

Tuy nhiên, thực tế ông T và bà H đã sử dụng đất ổn định, không có bất kỳ tranh chấp nào về ranh giới với đất của ông C và bà L. Đến khi chuyển nhượng cho ông Y thì vẫn không có bất kỳ vấn đề tranh chấp nào xảy ra do đó việc chuyển nhượng đã hoàn tất, chỉ còn chờ cơ quan có thẩm quyền cập nhật biến động vào giấy chứng nhận. Ngày 10/4/2017, Ủy ban nhân dân xã Đ có văn bản trả lời, đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N xem xét điều chỉnh đúng như thể hiện của bản vẽ sơ đồ nhà đất số 1508 do Công ty TNHH đo đạc bản đồ N lập ngày 09/01/2017, theo đó, diện tích theo hiện trạng sử dụng phù hợp với quy hoạch sử dụng là 122,1 m² (trong đó có 90,8 m² đất ở nông thôn và 31,3 m² đất M).

Ngày 09/5/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N có văn bản số 635/CNNB giải quyết hồ sơ đề nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, trả lời rằng: Theo bản vẽ do Công ty TNHH đo đạc bản đồ N lập ngày 09/01/2017 thì vị trí điều chỉnh thuộc một phần đường giao thông hiện hữu đã được công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02959. Do đó, đề nghị điều chỉnh giấy chứng nhận của ông Y chưa đủ cơ sở để giải quyết và đề nghị ông Y liên hệ với Ủy ban nhân dân xã Đ để hướng dẫn điều chỉnh phần diện tích sử dụng đúng quy định.

Ngày 21/8/2017, Ủy ban nhân dân xã Đ có ban hành Thông báo số 146/TB-UBND về việc giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai của ông Y cho rằng: Hiện hồ sơ đăng ký điều chỉnh vị trí, diện tích thuộc thửa đất số 507, tờ bản đồ 83 có vị trí được xác định theo bản vẽ sơ đồ nhà đất số 013/2017 do Công ty TNHH Thiết kế – Đo đạc và Thương mại Phong Linh lập ngày 17/7/2017. Theo bản vẽ này thì diện tích theo hiện trạng là 116,4 m² được công nhận, trong đó 16,9 m² thuộc phạm vi RTG và 99,5 m² không thuộc phạm vi RTG. Trong thông báo, Ủy ban nhân dân xã Đ cho rằng cần có cơ quan chuyên môn để kiểm tra kết quả đo đạc của hai công ty cung cấp bản vẽ cho ông Y do có sự sai lệch về diện tích.

Ngày 09/02/2018, ông Y có yêu cầu Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo đạc lại theo nhận định của Ủy ban nhân dân xã Đ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N. Theo kết quả đo đạc thì diện tích theo thực trạng là 138,6 m² trong đó 21,2 m² là thuộc phạm vi đất cây xanh cách ly được công nhận.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N cho rằng diện tích đất mà ông Y nhận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận số số BO 457336, số vào sổ cấp GCN: CH02959 có diện tích chồng lấn ranh với thửa đất liền kề thì phải gửi hồ sơ lên Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố M để thu hồi và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y. Nhưng đến nay, ông Y vẫn chưa được giải quyết. Việc này ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng hợp pháp của ông Y, do đó ông Y khởi kiện Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố M và Ủy ban nhân dân huyện N về hành vi không thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lấn ranh và không cấp mới giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho người có quyền sử dụng đất hợp pháp là ông Nguyễn Văn Y đối với thửa đất số 507, tờ bản đồ số 83, thuộc xã Đ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cơ sở pháp lý cho việc khởi kiện:

Theo khoản 5 điều 98 Luật đất đai năm 2013 quy định:

“...5. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.”

Theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 quy định về đình chính, thu hồi giấy chứng nhận đã cấp:

“... d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Theo khoản 3 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 quy định:

3. Việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai.”

Theo điểm b khoản 56 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai (sửa đổi, bổ sung Điểm b và Điểm c, Khoản 4 Điều 87 của Nghị định số 43/NĐ-CP) quy định:

“b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định”.

Nay ông Nguyễn Văn Y khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

-Yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố M thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 457336, số vào sổ cấp GCN: CH 02959 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/8/2013 và được cập nhật ngày 23/9/2013.

-Yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố M cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Y theo diện tích đo đạc của Trung Tâm đo đạc bản đồ trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố

Hồ Chí Minh ngày 09/02/2018 đối với thửa đất số 507, tờ bản đồ số 83, xã Đ huyện N Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 23/11/2020, ông Nguyễn Văn Y có thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

-Rút yêu cầu khởi kiện về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02959 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/8/2013 cho ông Nguyễn Thái Ngọc và được cập nhật ngày 23/9/2013 cho ông Trần Chính T, bà Đinh Ngọc H.

-Yêu cầu các cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 457336, số vào sổ cấp GCN: CH 02959 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/8/2013 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N cập nhật ngày 23/9/2013 mang tên ông Trần Chính T, bà Đinh Ngọc H sao cho thửa đất số 507, tờ bản đồ số 83, xã Đ huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh không chồng lấn diện tích mà đúng theo hiện trạng sử dụng.

-Yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố M cập nhật biến động sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được điều chỉnh nêu trên cho ông Nguyễn Văn Y theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 021184, quyền 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2016.

Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố M, Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh không có văn bản nêu ý kiến.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố M trình bày: Ngày 11/5/2015, Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04919 cho bà Tôn Nữ Bội N địa chỉ thường trú số 110 Dạ Nam, Phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đối với thửa 486 tờ bản đồ số 83, xã Đ (Theo tài liệu bản đồ địa chính số) diện tích 81,7 m² đất ở tại nông thôn.

Ngày 05/8/2013, Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02959 cho ông Nguyễn Thái Ngọc địa chỉ thường trú 432/10 đường 85, khu phố 1, phường Tân Quy, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thửa 507, tờ bản đồ số 83, xã Đ (theo tài liệu bản đồ địa chính số) diện tích 122,1 m² đất ở tại nông thôn.

Ngày 23/9/2013, ông Nguyễn Thái Ngọc chuyển nhượng cho ông Trần Chính T và bà Đinh Ngọc H địa chỉ thường trú 703 Lê Đức Thọ, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và môi trường huyện N đăng ký cập nhật lên trang 3 giấy chứng nhận số CH 02959 ngày 05/8/2013.

Việc cấp giấy chứng nhận thửa 507 và thửa 486 tờ bản đồ số 83 xã Đ (Theo tài liệu bản đồ địa chính số) trùng ranh thuộc thẩm quyền cấp giấy của Ủy ban nhân dân huyện N. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N không có ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận trên. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Lê Văn H trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Trọng Khánh. Hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện N đang tiến hành

điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 457336, số vào sổ cấp GCN: CH 02959 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/8/2013 và được cập nhật ngày 23/9/2013 cho ông Trần Chính T, bà Đinh Ngọc H. Các hộ dân tứ cận rập rành với ông T, bà H đều không tranh chấp và thừa nhận hiện trạng sử dụng hiện nay của ông T, bà H thể hiện tại các biên bản làm việc ngày 13/8/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N lập, biên bản làm việc ngày 28/8/2020 do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N lập. Bản vẽ số 36-1 do Công ty TNHH Thiết kế – Đo đạc và Thương mại Phong Linh lập ngày 08/8/2020 thì hiện trạng sử dụng đất của ông Trần Chính T, bà Đinh Ngọc H là 122,1 m². Sau khi điều chỉnh giấy chứng nhận xong, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N sẽ tiến hành cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Văn Y.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Chính T, bà Đinh Ngọc H trình bày: Vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng một mảnh đất thửa đất số 507, tờ bản đồ số 83, xã Đ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 122,1 m². Ngày 23/9/2013, Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N cập nhật ra tên. Vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng mảnh đất này cho người khác đã lâu, hiện tại ông bà không còn quyền lợi hay nghĩa vụ liên quan. Vợ chồng ông bà là viên chức nhà nước nên vào giờ hành chính ông bà không thể có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Vợ chồng ông bà xin vắng mặt tất cả các phiên làm việc của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tôn Nữ Bội N trình bày: Bà có chuyển nhượng một phần đất 81,7 m² theo Giấy chứng nhận số BY 353747, số vào sổ CH04919 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 11/5/2015 cho ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1991, địa chỉ 274/11 Trường Chinh, phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Do việc trùng tọa độ đất của bà với ông T, bà H nên ngày 29/01/2019, bà đã làm giấy ủy quyền tại Phòng công chứng Tân Thuận, Quận 7 cho ông T được toàn quyền quyết định đối với mảnh đất này và không thể lập hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Y, bà không tranh chấp hay có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà có đơn xin Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà Tôn Nữ Bội N. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Y, ông không tranh chấp hay có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông có đơn xin Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Đức, huyện N không nộp cho Tòa án ý kiến trình bày. Ông Nguyễn Minh T – Phó Chủ tịch là người đại diện hợp pháp thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Trọng Khánh, ông Lê Văn Hiến tại Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến như sau:

Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng Luật Tố tụng hành

chính khi tiến hành giải quyết vụ án. Về việc tuân theo pháp luật của của những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa, người khởi kiện rút yêu cầu khởi kiện về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02959 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/8/2013 cho ông Nguyễn Thái Ngọc và được cập nhật ngày 23/9/2013 cho ông Trần Chính T, bà Đinh Ngọc H nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu này. Ông Y cũng thay đổi yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân huyện N, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố M điều chỉnh và cập nhật biên động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, xét thấy Ủy ban nhân dân huyện N, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố M xác định việc cấp sổ có sự trùng ranh làm ảnh hưởng đến nhiều hộ dân và các cơ quan đang tiến hành điều chỉnh cho đúng với hiện trạng thực tế. Căn cứ vào Điều 86 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết Luật đất đai năm 2013 thì yêu cầu của ông Y có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Y.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tại đơn khởi kiện, ông Nguyễn Văn Y có yêu cầu khởi kiện như sau:

-Yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố M thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02959 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/8/2013 và được cập nhật ngày 23/9/2013.

-Yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố M cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Y theo diện tích đo đạc của Trung Tâm đo đạc bản đồ trực thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/02/2018 đối với thửa đất số 507, tờ bản đồ số 83, xã Đ huyện N Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 23/11/2020, ông Nguyễn Văn Y có thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

-Rút yêu cầu khởi kiện về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO2959 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/8/2013 cho ông Nguyễn Thái Ngọc và được cập nhật ngày 23/9/2013 cho ông Trần Chính T, bà Đinh Ngọc H.

-Yêu cầu các cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 457336, số vào sổ cấp GCN: CH 02959 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/8/2013 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N cập nhật ngày 23/9/2013 mang tên ông Trần Chính T, bà Đinh Ngọc H sao cho thửa đất số 507, tờ bản đồ số 83, xã Đ huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh không chồng lấn diện tích mà đúng theo hiện trạng sử dụng.

-Yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố M cập nhật biến động sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được điều chỉnh nêu trên cho ông Nguyễn Văn Y theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 021184, quyền 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2016.

Căn cứ theo khoản 2 Điều 173 Luật tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu mà người khởi kiện đã rút, việc thay đổi yêu cầu của người khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu thao quy định tại khoản 1 Điều 173 Luật tổ tụng hành chính.

Xác định đối tượng khởi kiện là hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân huyện N và Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố M: không điều chỉnh và cập nhật sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02959 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/8/2013 và được cập nhật ngày 12/12/2016.

Người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố M và Ủy ban nhân dân huyện N. Căn cứ vào Điều 3, Điều 30, Điều 32 Luật tổ tụng hành chính thì khiếu kiện nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Người khởi kiện nộp đơn khởi kiện trong hạn luật định căn cứ theo Điều 116 Luật tổ tụng hành chính (ở đây là khởi kiện hành vi hành chính). Các đương sự xin xét xử vắng mặt phù hợp với Điều 157, 158 Luật Tố tụng hành chính.

[3] *Về yêu cầu của người khởi kiện:*

Tại khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013, việc đăng ký biến động đất đai được thực hiện đối với trường hợp đất đã được cấp Sổ đỏ hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây... *Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;...*

Tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 quy định về việc đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp như sau:

1. *Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính*

Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây:

a) *Có sai sót thông tin về tên gọi, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất so với giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận của người đó;*

b) *Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận.*

Tại Điều 86 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013 quy định thủ tục đính chính Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp như sau:

1. *Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót cho Văn phòng đăng ký đất đai để đánh*

chính. Trường hợp sai sót do lỗi của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải có đơn đề nghị để được đính chính.

Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai phát hiện Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót thì thông báo cho người sử dụng đất biết và yêu cầu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp để thực hiện đính chính.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra; lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót; lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền thực hiện đính chính vào Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót; đồng thời chỉnh lý nội dung sai sót vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Từ những quy định nêu trên, cho thấy trường hợp của ông Nguyễn Văn Y theo nội dung vụ án nêu trên thì Văn phòng đăng ký đất đai trong quá trình cập nhật biến động mà có phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót thì thông báo cho người sử dụng đất (ông Y) biết và yêu cầu người sử dụng đất (ông Y) nộp Giấy chứng nhận đã cấp để thực hiện việc đính chính. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra; lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót; lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền thực hiện đính chính vào Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót; đồng thời chỉnh lý nội dung sai sót vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích của người bị kiện thừa nhận Ủy ban nhân dân huyện N, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố M cấp giấy chứng nhận cho các hộ dân có sự trùng ranh và hiện nay các cơ quan đang tiến hành điều chỉnh giấy chứng nhận cho các hộ dân cho đúng với hiện trạng sử dụng thực tế, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 457336, số vào sổ cấp GCN: CH 02959 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/8/2013 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N cập nhật ngày 23/9/2013 mang tên ông Trần Chính T, bà Đinh Ngọc H. Tuy nhiên, thủ tục điều chỉnh hiện nay vẫn chưa hoàn tất.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ vào khoản 4 Điều 95, khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2013, Điều 86 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Y.

Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là đúng pháp luật, cần chấp nhận.

Lời phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích của người bị kiện là phù hợp cần chấp nhận.

Về án phí sơ thẩm: Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án, người khởi kiện không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 173, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 94, Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 86 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013; Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 457336, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02959 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/8/2013 cho ông Nguyễn Thái Ngọc và được cập nhật ngày 23/9/2013 cho ông Trần Chính T, bà Đinh Ngọc H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Y.

2.1. Buộc Ủy ban nhân dân huyện N và Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố M đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 457336, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02959 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/8/2013 cho ông Nguyễn Thái Ngọc và được cập nhật ngày 23/9/2013 cho ông Trần Chính T, bà Đinh Ngọc H.

2.2. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố M cập nhật biến động chủ sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Y theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 021184, Quyền 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2016 giữa ông Trần Chính T, bà Đinh Ngọc H và ông Nguyễn Văn Y tại Văn phòng công chứng Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Y không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng cho ông Nguyễn Văn Y theo biên lai thu số AA/2019/0045101 ngày 04/12/2019 của Cục Thi hành dân sự án Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí hành chính sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố M phải chịu án phí hành chính sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Phạm Thị Mai Xuân