

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 06/2022/HC-ST

Ngày: 25-01-2022.

V/v khiếu kiện hành vi hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai về 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 DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Minh Tấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Quốc Dũng.

Bà Trương Thị Thu Hà.

- Thư ký phiên toà: Bà Hồ Thị Hương Trâm - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà: Ông Trần Văn Bé - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 18/2021/TLST-HC ngày 12/4/2021 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2021/QĐXXST-HC ngày 20/12/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2022/QĐST-HC ngày 06/01/2022, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1984 và bà Phạm Thị Cẩm Nh, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: Số nhà x, đường số y, ấp P, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện ông Nguyễn Văn N: Bà Phạm Thị Cẩm Nh, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: Số nhà x, đường số y, ấp P, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lúp, tỉnh Bình Dương). Có đơn xin vắng mặt.

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Bà Lê Thị Kim L, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 11/QĐ-UBND ngày 23/4/2021). Có đơn xin vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 165, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 165, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 162, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

+ Bà Hồ Thị Th, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 165, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị T.T, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 165, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 165, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 165, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

+ Ông Võ Công T, sinh năm 1966 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1961; cùng địa chỉ: Số 162 ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

+ Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Đường Vào Khối Cơ Quan, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B: Bà Nguyễn Thị Kim H, chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, là người đại diện theo pháp luật. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 23/02/2021, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/3/2021, quá trình tố tụng, người khởi kiện đồng thời là người đại diện hợp pháp của người khởi kiện (ông Nguyễn Văn N) là bà Phạm Thị Cẩm Nh trình bày:*

Ngày 11/6/2011, vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị Cẩm Nh có mua 01 phần đất của Trung tâm bán đấu giá phối hợp Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B với chiều ngang 9m, chiều dài hết đất. Trong quá trình giao đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B chỉ giao cho ông N, bà Nh phần đất có diện tích chiều ngang 5m đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn phần đất còn lại có chiều ngang 4m chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù phần đất này hiện nay do bà Nh và ông N sử dụng.

Lý do UBND thị xã B không cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà Nh đối với phần diện tích đất còn lại này vì trong 4m ngang này có 3m thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/1343/QĐ-UB do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 14/5/2003.

Nguồn gốc đất: Năm 1989, ông Nguyễn Văn B (cha của bà T) chuyển nhượng phần đất có diện tích 3m ngang cho ông Võ Công T và bà Phạm Thị H. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T, bà H xây dựng nhà ở trên phần đất này nhưng chưa thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 21/01/1991, ông Nguyễn Văn B được UBND huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) số 1205/GCN-SB. Sau đó, ông B thực hiện thủ tục đổi sổ và được UBND huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00093 QSDĐ/1269/QĐ-UB ngày 19/10/1999 cho ông hộ Nguyễn Văn B. Việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính chính quy, không đo đạc thực tế nên phần diện tích ngang 3m x dài hết đất mà ông B chuyển nhượng cho ông T và bà H đã được cấp lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B.

Quá trình sử dụng đất, hộ ông B có tặng cho một phần diện tích đất cho các con ông B là ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị Thanh T. Hiện nay, phần diện tích đất ngang 3m x dài hết đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T. Phần đất này ông N, bà Nh đã mua trúng đấu giá, đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính nhưng do đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T nên ông N, bà Nh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích này.

Do đó, ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị Cẩm Nh khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00093 QSDĐ/1269/QĐ-UB do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 19/10/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn B;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 507535, sổ vào sổ cấp GCN: CH00144 do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 05/4/2010 cho ông Nguyễn Văn A;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/1343/QĐ-UB do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 14/5/2003 cho bà Nguyễn Thị Thanh T.

** Tại văn bản trình bày ý kiến, quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của người bị kiện UBND thị xã B là bà Lê Thị Kim L trình bày:*

- Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00093 QSDĐ/1269/QĐ-UB do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 19/10/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn B:

Ngày 18/9/1998, hộ ông Nguyễn Văn B có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 7.695m^2 , thửa đất số 17, tờ bản đồ số 9, nguồn gốc đất: Đồi Giấy chứng nhận số 1205/GCN.SB, đất tọa lạc tại xã A. Đơn được UBND xã A ký xác nhận ngày 26/9/1998 và Cơ quan địa chính ký xác nhận ngày 20/10/1998.

Ngày 19/10/1999, hộ ông Nguyễn Văn B được UBND huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00093 QSDĐ/1269/QĐ-UB với tổng diện tích được quyền sử dụng là 7.068m^2 , thửa đất số 17, tờ bản đồ số 9, nguồn gốc đất: Đồi Giấy chứng nhận số 1205/GCN.SB, đất tọa lạc tại xã A.

Việc UBND huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00093 QSDĐ/1269/QĐ-UB ngày 19/10/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn B, đất tọa lạc tại xã A được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định Luật Đất đai năm 1993 và Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính về hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00144 do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 05/4/2010 cho ông Nguyễn Văn A:

Ngày 26/9/2009, ông Nguyễn Văn B có Đơn xin tách thửa đất đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 09 thành 02 thửa: Thửa 458 và thửa 459. Ngày 01/10/2009, ông Nguyễn Văn B lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con là ông Nguyễn Văn A đối với thửa đất số 458. Hợp đồng được Chủ tịch UBND xã A, huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương chứng thực số 430, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 06/10/2009. Ngày 05/4/2010, ông Nguyễn Văn A được UBND huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00144 với tổng diện tích là 980m^2 , thửa đất số 458, tờ bản đồ số 09; quá trình thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn A có Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất và thực hiện trích đo bản đồ địa chính.

Việc UBND huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00144 ngày 05/4/2010 cho ông Nguyễn Văn A, đất tọa lạc tại xã A được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 129 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 152 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai.

- Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/1343/QĐ-UB do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 14/5/2003 cho bà Nguyễn Thị Thanh T:

Ngày 15/3/2003, bà Nguyễn Thị Thanh T có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất với diện tích 1.338m^2 thuộc thửa đất số 249, tờ bản đồ số 09. Nguồn gốc đất: Nhận tặng cho từ cha bà T là ông Nguyễn Văn B năm 2003. Đơn được UBND xã A xác nhận ngày 28/3/2003, Phòng Nông nghiệp Phát triển nông thôn

và Địa chính xác nhận đủ điều kiện ngày 12/5/2003. Ngày 14/5/2003, bà Nguyễn Thị Thanh T được UBND huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664/QSĐĐ/1343/QĐ-UB với tổng diện tích là 1.338m² thuộc thửa đất số 240, tờ bản đồ số 09; quá trình thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thanh T có biên bản kiểm tra địa chính, khảo sát hiện trạng và diện tích sử dụng đất.

Việc UBND huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSĐĐ/1343/QĐ-UB ngày 14/5/2003 cho bà Nguyễn Thị Thanh T được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định Luật Đất đai năm 1993 và Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính về hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ những cơ sở trên, việc ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị Cẩm Nh yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00093 QSĐĐ/1269/QĐ-UB do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 19/10/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn B, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00144 do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 05/4/2010 cho ông Nguyễn Văn A và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSĐĐ/1343/QĐ-UB do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 14/5/2003 cho bà Nguyễn Thị Thanh T là không có cơ sở.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương căn cứ kết quả xác minh, quá trình quản lý sử dụng đất thực tế và chứng cứ có liên quan để giải quyết vụ việc theo quy định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B trình bày:*

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B thụ lý Bản án số 134/2007/DSPT ngày 28/6/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, Bản án số 52/2009/DSST ngày 19/5/2009, Quyết định số 57/2009/QĐST-DS và Quyết định số 58/2009/QĐST-DS ngày 28/5/2009 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã) B theo các Quyết định thi hành án số 591/QĐ-TĐYC.THA ngày 16/7/2007, Quyết định số 819/QĐ-THA ngày 01/6/2009, Quyết định số 778/QĐ-THA ngày 26/5/2009 và Quyết định số 1340/QĐ-THA ngày 26/8/2009. Theo các quyết định nói trên thì bà Phạm Thị H và ông Võ Công T có trách nhiệm thanh toán cho những người được thi hành án tổng số tiền là 454.451.000 đồng và tiền lãi suất chậm thi hành án.

Quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của bà H, ông T và xác định được: Bà H và ông T đang quản lý sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 504m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1998/QSĐĐ/856/QĐ-HB do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 04/10/2000 cho hộ ông Võ Công T. Ngoài ra, vợ chồng ông T, bà H còn quản lý, sử dụng phần đất có diện tích chiều ngang theo mặt đường ĐT744 là 4m, phần diện tích này ông T, bà H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn

B ngang 3m và ông Lê Đăng H ngang 1m nhưng chưa thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B và ông H đều thừa nhận vấn đề này.

Chấp hành viên đã tiến hành kê biên, bán đấu giá toàn bộ diện tích đất cùng tài sản trên đất của ông T, bà H để đảm bảo thi hành án theo thủ tục chung (theo chiều ngang đường ĐT 744 là 9m bao gồm diện tích trong giấy chứng nhận và 04m chưa được cấp giấy chứng nhận).

Ngày 14/4/2011, ông Nguyễn Văn N đã mua trúng đấu giá thành toàn bộ tài sản kê biên. Sau đó, ông N đã nhận tài sản và sử dụng đến nay. Thời điểm bàn giao tài sản cho người mua, các bên liên ranh liền kề đều thống nhất ranh đất và ký chứng kiến (gồm ông Lê Văn Riêng và bà Nguyễn Thị Thanh T. Ông Riêng mua đất của ông H; còn bà T được ông B tặng cho sau khi bán cho ông T, bà H).

Năm 2019, ông N làm thủ tục cấp giấy nhưng Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B chỉ cấp cho ông N phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1998QSDĐ/856/QĐ-HB do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 04/10/2000 cho hộ ông Võ Công T. Phần đất có chiều ngang 3m x dài hết đất, giáp đất bà T không có cơ sở cấp giấy chứng nhận vì diện tích này hiện đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh T chứ không phải đất chưa kê khai.

Trên cơ sở đơn kiến nghị của bà Phạm Thị Cẩm Nh (vợ ông Nguyễn Văn N), ngày 16/4/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B đã tiến hành xác minh trên thực địa và làm việc với ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T, bà Phạm Thị L (vợ ông Lê Đăng H). Ông B và bà L đều công nhận vào năm 1989 có bán cho vợ chồng ông T, bà H phần diện tích đất như biên bản xác minh trước đây (năm 2008) của Chấp hành viên. Từ khi bán đất đến nay, ranh giới các bên sử dụng đúng như các bên mua bán, tổng chiều ngang thửa đất là 9m giáp đường ĐT 744, ranh giới giữa các thửa đất là hàng rào xây lưới B40, không ai tranh chấp.

Qua xem xét lại hồ sơ vụ việc và hiện trạng đất hiện nay, các cơ quan liên quan gồm Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B cùng đại diện UBND xã A đã họp bàn và thống nhất: Diện tích đất ông N mua trúng đấu giá thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các cơ quan liên quan sẽ phối hợp xử lý và đề nghị UBND thị xã B xem xét thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các ông, bà Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn A và Nguyễn Thị Thanh T để cấp lại cho đúng thực tế sử dụng và có cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N đối với phần diện tích mua trúng đấu giá và thực tế ông N sử dụng.

Tuy nhiên, khi Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B có văn bản đề nghị UBND thị xã B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông B thì phát sinh vướng mắc do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B có biến động. Do đó, UBND thị xã B có văn bản 209/UBND-NC ngày 20/01/2021 trả

lời về việc không thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị Thanh T, đồng thời đề nghị ông N khởi kiện tại Tòa án để được giải quyết.

Như vậy, thực tế diện tích đất ông N mua trúng đấu giá và sử dụng ổn định từ năm 2011 đến nay. Hiện trạng đất đúng với tài sản kê biên, không có tranh chấp. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do phần đất ông N mua trúng đấu giá bị cấp trùng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị Thanh T.

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét xử lý vụ việc theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Văn B, bà Hồ Thị Th, bà Nguyễn Thị T.T, bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Nguyễn Thanh H) thống nhất trình bày:*

Năm 1989, ông Nguyễn Văn B có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Võ Công T, bà Phạm Thị H phần đất có diện tích ngang 3m x dài hết đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T, bà H quản lý, sử dụng phần đất này nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Bản trích lục địa chính ngày 31/8/2020 và tài liệu do UBND thị xã B cung cấp thì phần đất có diện tích 3m x dài hết đất mà ông B đã chuyển nhượng cho ông T, bà H đã bị cấp trùng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Văn A. Ông B, ông An và bà T không sử dụng phần đất này, ranh giới đất rõ ràng và không ai tranh chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị Cẩm Nh, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Trường hợp Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị Thanh T thì đề nghị UBND thị xã B phải đo đạc, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, ông An, bà T theo đúng diện tích thực tế sử dụng và ông B, ông An, bà T không chịu chi phí này.

**** Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, hủy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00093 QSDĐ/1269/QĐ-UB do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 19/10/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn B; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 507535, số vào sổ cấp GCN: CH00144 do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 05/4/2010 cho ông Nguyễn Văn A; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/1343/QĐ-UB do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 14/5/2003 cho bà Nguyễn Thị Thanh T.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, 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] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, người khởi kiện đồng thời là người đại diện hợp pháp của người khởi kiện (ông Nguyễn Văn N) là bà Phạm Thị Cẩm Nh; người đại diện hợp pháp của người bị kiện UBND thị xã B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Văn B, bà Hồ Thị Th, bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Thanh Th, bà Nguyễn Thị T.T, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Công T và bà Phạm Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 168 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

[1.2] Ngày 23/02/2021, ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị Cẩm Nh nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân tỉnh Bình Dương, yêu cầu: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00093 QSDĐ/1269/QĐ-UB do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 19/10/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn B; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 507535, số vào sổ cấp GCN: CH00144 do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 05/4/2010 cho ông Nguyễn Văn A; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/1343/QĐ-UB do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 14/5/2003 cho bà Nguyễn Thị Thanh T.

Căn cứ Điều 116, Điều 118 Luật Tố tụng hành chính; Nghị quyết số 02/2016/NQ-HĐTP ngày 30/6/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật Tố tụng hành chính thì đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị Cẩm Nh còn trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung đơn khởi kiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về thẩm quyền ban hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 21/01/1991, ông Nguyễn Văn B được UBND huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) số 1205/GCN-SB đối với phần đất có diện tích 7.780m². Ngày 18/9/1998, hộ ông Nguyễn Văn B có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 7.695m², thửa đất số 17, tờ bản đồ số 9, nguồn gốc đất: Đổi Giấy chứng nhận số 1205/GCN.SB, đất tọa lạc tại xã A. Đơn được UBND xã A ký xác nhận ngày 26/9/1998 và Cơ quan địa chính ký xác nhận ngày 20/10/1998. Ngày 19/10/1999, hộ ông Nguyễn Văn B

được UBND huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00093 QSDĐ/1269/QĐ-UB với tổng diện tích được quyền sử dụng là 7.068m², thửa đất số 17, tờ bản đồ số 9, nguồn gốc đất: Đổi Giấy chứng nhận số 1205/GCN.SB, đất tọa lạc tại xã A.

Năm 2003, bà Nguyễn Thị Thanh T được hộ ông Nguyễn Văn B tặng cho phần đất có diện tích 1.338m² thuộc thửa số 240, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã A. Ngày 14/5/2003, UBND huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/1343/QĐ-UB cho bà Nguyễn Thị Thanh T.

Năm 2009, ông Nguyễn Văn A được hộ ông B tặng cho phần đất có diện tích 980m² thuộc thửa số 240, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã A. Ngày 05/4/2010, UBND huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 507535, số vào sổ cấp GCN: CH00144 cho ông Nguyễn Văn A.

Như vậy, UBND huyện (nay là thị xã) B ban hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Văn A là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về căn cứ ban hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 11/6/2011, vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị Cẩm Nh mua trúng đấu giá đối với tài sản của bà Phạm Thị H và Võ Công T bao gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 504m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1998QSDĐ/856/QĐ-HB do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 04/10/2000 cho hộ ông Võ Công T và phần đất có diện tích chiều ngang theo mặt đường ĐT744 là 4m nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2019, ông N được cấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 504m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1998QSDĐ/856/QĐ-HB do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 04/10/2000 cho hộ ông Võ Công T. Phần diện tích đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì khi ông N làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận, cơ quan chuyên môn là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B xác định: Phần diện tích đất chiều ngang 3m x chiều dài hết đất hiện đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh T.

Tại Công văn số 209/UBND-NC ngày 20/01/2021 của UBND thị xã B có nội dung: *“...việc cấp đổi theo bản đồ địa chính chính quy, không đo đạc thực tế nên phần diện tích 3m x dài hết đất, ông Nguyễn Văn B chuyển nhượng cho ông Võ Công T và bà Phạm Thị H trước đây đã được cấp lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B”*.

Tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 31/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, thể hiện: Phần diện tích chiều ngang 3m x dài hết đất có diện tích đo đạc thực tế là 261,4m² hiện đang bị cấp chồng lấn trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/1343/QĐ-UB do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 14/5/2003 cho bà Nguyễn Thị Thanh T.

Đồng thời, tại các biên bản làm việc ngày 16/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, Biên bản lấy lời khai ngày 08/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, bà Nguyễn Thị Thanh T đều thừa nhận không sử dụng phần đất này. Ranh đất giữa bà T và phần đất ngang 3m x dài hết đất ông N mua trúng đấu giá là tường xây tô và lưới B40.

Đối chiếu kết quả kiểm tra hiện trạng và hồ sơ cấp giấy chứng nhận có liên quan nhận thấy: Việc UBND huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00093 QSDĐ/1269/QĐ-UB cho hộ ông Nguyễn Văn B ngày 19/10/1999 là cấp không đúng quy định pháp luật (cấp không đúng đối tượng), lý do: Phần diện tích chiều ngang 3m x dài hết đất (qua đo đạc thực tế có diện tích 264,1m²), ông B không quản lý sử dụng. Thực tế ông B đã chuyển nhượng cho ông Võ Công T và bà Phạm Thị H quản lý sử dụng, nay thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị Cẩm Nh. Năm 2003, hộ ông B tặng cho bà Nguyễn Thị Thanh T phần đất có chiều ngang 15m (trong đó có phần đất 3m ngang của ông N). Năm 2009, hộ ông B tặng cho ông Nguyễn Văn A phần đất có chiều ngang 10m. Thực tế, chiều ngang thửa đất bà T sử dụng từ hàng rào B40 (trừ phần đất 3m chiều ngang) là 15m không đúng ranh đất theo giấy chứng nhận, chiều ngang thửa đất ông An sử dụng là 10m từ hàng rào ranh đất của bà T đến hàng rào ranh đất của ông B không đúng ranh đất theo giấy chứng nhận.

Cho nên, khi cấp và đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B đã sai về vị trí. Từ đó, dẫn đến việc UBND huyện (nay là thị xã) B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Văn A cũng sai về vị trí. Việc sai sót này là do các cơ quan chuyên môn tham mưu của Ủy ban nhân dân. Còn thực tế, các hộ sử dụng đất đều có hàng rào, ranh đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp về đất.

Mặt khác, tại Biên bản làm việc ngày 15/11/2021, đại diện UBND thị xã B thừa nhận: Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 30/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có sự sai lệch về vị trí.

Như vậy, các căn cứ ban hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn B (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00093 QSDĐ/1269/QĐ-UB do UBND huyện B cấp ngày 19/10/1999), ông Nguyễn Văn A (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 507535, số vào sổ cấp GCN: CH00144 do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 05/4/2010) và bà Nguyễn Thị Thanh T (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/1343/QĐ-UB do UBND huyện B cấp ngày 14/5/2003) là không đúng quy định của pháp luật.

[3] Hộ ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị Thanh T và vợ chồng ông Nguyễn Văn N đều sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp nhưng do sai sót trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sai lệch về vị trí) làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chủ sử dụng đất. Cho nên, việc sai sót này cần phải khắc phục là cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ

ông B, ông An và bà T theo đúng trình tự thủ tục, vị trí và diện tích thực tế sử dụng đất.

[4] Từ những nhận định nêu trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị Cẩm Nh: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00093 QSDĐ/1269/QĐ-UB do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 19/10/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn B; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 507535, số vào sổ cấp GCN: CH00144 do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 05/4/2010 cho ông Nguyễn Văn A; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/1343/QĐ-UB do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 14/5/2003 cho bà Nguyễn Thị Thanh T.

[5] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị Cẩm Nh là phù hợp nên chấp nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được chấp nhận, người bị kiện UBND thị xã B phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều: 30, 32, khoản 2 Điều 79, 116, 134, khoản 2 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 164, Điều 168, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194 và Điều 195 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị Cẩm Nh. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00093 QSDĐ/1269/QĐ-UB do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 19/10/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn B;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 507535, số vào sổ cấp GCN: CH00144 do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 05/4/2010 cho ông Nguyễn Văn A;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/1343/QĐ-UB do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 14/5/2003 cho bà Nguyễn Thị Thanh T.

2. Buộc UBND thị xã B phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- UBND thị xã B, tỉnh Bình Dương phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị Cẩm Nh mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0044925 ngày 25/3/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:

- | | |
|-----------------------------|-----|
| - Các đương sự | 14; |
| - VKSND tỉnh Bình Dương | 01; |
| - Cục THADS tỉnh Bình Dương | 01; |
| - Lưu: HSVA, Tổ HCTP | 03. |

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

Nguyễn Minh Tấn