

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 01/2023/HC-ST
Ngày: 04-01-2023
V/v “Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất
đai”

**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 tòa: ông Nguyễn Công Lực.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Hữu Nam;
2. Bà Trương Thị Thu Hà.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 41/2019/TLST-HC ngày 23/7/2019 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2022/QĐXXST-HC ngày 11/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2022/QĐST-HC ngày 12/12/2022, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: bà B, sinh năm 1985, địa chỉ: số M, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: bà Q, sinh năm 1992, địa chỉ: số J, đường T, phường Đ, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 20/02/2020). Bà Q có mặt.

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thị xã B, địa chỉ: phường N, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: bà L – Phó Chủ tịch UBND thị xã B, địa chỉ: phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 22/11/2019). Bà L vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông T, sinh năm 1940, địa chỉ: số K, tổ U, ấp A, xã Đ, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ông T vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: ông N, sinh năm 1955, địa chỉ: số O đường số R, khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy

quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 14/10/2019). Ông Nguyễn vắng mặt.

2. Bà TT, sinh năm 1979, địa chỉ: số L, ấp A, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: ông H, sinh năm 1984; Địa chỉ: số P đường số Y, Trung tâm hành chính D, khu phố G, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ông H vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 13/5/2019 và lời trình bày của bà B, người đại diện theo ủy quyền của bà B trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Bà B được UBND huyện B (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: BB693991, sổ vào sổ cấp GCN: CH00271, ngày 20/5/2010. Theo đó, bà Bé Ba được quyền sử dụng phần đất có diện tích 5.975,2m² thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã A, huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương.

Nguồn gốc đất do gia đình ông T khai phá từ năm 1979, được UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp giấy chứng nhận đăng ký quyền sử dụng đất cho hộ ông T đối với các thửa đất số 196, 473, 474, 475, 476, 486, 487, 488, 489, 560, 561, 562, 563, 708 tờ bản đồ số 43 và thửa đất số 174 tờ bản đồ số 42, sổ vào sổ cấp GCN: 01072QSĐĐ/1399/QĐ-UB, cấp ngày 10/12/1999.

Ngày 27/3/2005, gia đình ông T chuyển nhượng toàn bộ phần đất có diện tích 5.036m² thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 42 cho bà TT, được Phòng Nông nghiệp Phát triển nông thôn và Địa chính huyện B (nay là thị xã B) xác nhận vào mục “những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” trên bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T. Ngày 28/3/2005, bà TT được UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00106 đối với phần đất có diện tích 5.036m² thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 42.

Vào năm 2007, gia đình ông T tiến hành tách các thửa đất số 196, 473, 474, 475, 476, 486, 487, 488, 489, 560, 561, 562, 563, 708 tờ bản đồ số 43 và thửa đất số 174 tờ bản đồ số 42, sổ vào sổ cấp GCN: 01072QSĐĐ/1399/QĐ-UB, do UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 10/12/1999 thành nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đó có thửa đất số 174, tờ bản đồ số 42 mà gia đình ông T đã chuyển nhượng cho bà TT vào ngày 27/3/2005.

Việc ông T tách thửa và được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 192068, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 02118, thửa đất số: 174, tờ bản đồ số 42, diện tích 4.472m², ngày 25/10/2007, đứng tên ông T là không đúng quy định của pháp luật vì thửa đất 174, tờ bản đồ số 42 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà TT.

Ngày 06/5/2010 bà TT chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho bà B. Trong quá trình chuyển nhượng, bà B và bà TT có tiến hành xác định ranh giới, cột mốc theo hiện trạng sử dụng đất với sự chứng kiến của UBND xã A theo biên bản xác định ranh giới, mốc thửa đất ngày 27/4/2010. Khi tiến hành đo đạc thì phát hiện phần đất thực tế sử dụng nhiều hơn diện tích đất mà bà TT được cấp. Do đó, ngày 06/5/2010 UBND xã A có Tờ trình số 34/TTr-UBND về việc điều chỉnh diện tích và hiện trạng sử dụng đất đúng thực tế liên quan đến thửa đất số 174, tờ bản đồ số 42 với diện tích là 5.975m².

Ngày 20/5/2010, bà B được UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 5.975,2m² thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã A, huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BB693991, sổ vào sổ cấp GCN: CH00271, đứng tên B. Phần đất có tứ cận như sau:

- + Hướng đông giáp thửa đất số 175;
- + Hướng tây giáp thửa đất số 172, 173;
- + Hướng nam giáp đường đất;
- + Hướng bắc giáp thửa đất số 164.

Vào khoảng đầu năm 2018 ông T đăng ký biến động bất động sản tại UBND xã A thì UBND xã A phát hiện phần đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B nên thông báo cho bà B biết.

Bà B có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL192068, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 02118, thửa đất số: 174, tờ bản đồ số 42, diện tích 4.472m², do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 25/10/2007 cho ông T.

Tuy nhiên, ngày 08/11/2019 ông T nộp đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB953824, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00106 ngày 28/3/2005 do UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp cho bà TT.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB693991, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00271 ngày 20/5/2010 do UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp cho bà B.

Về vấn đề hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB953824, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00106 ngày 28/3/2005 do UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp cho bà TT là không có căn cứ vì ngày 27/3/2005 ông T đã chuyển nhượng phần thửa đất số 174, tờ bản đồ số 42 cho bà TT, đến ngày 28/3/2005 bà TT được UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên.

Về vấn đề ông T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB693991, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00271 ngày 20/5/2010 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp cho bà B, bà B không đồng ý.

** Tại Văn bản số 307/UBND-NC ngày 12 tháng 02 năm 2019 và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã B trong quá trình tham gia tố tụng:*

Việc UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 192068, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số H02118 ngày 25/10/2007 cho ông T là không đúng quy định của pháp luật, bởi lý do sau:

Ngày 10/12/1999, hộ ông T được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01072 QSDĐ/1399/QĐ-UB với tổng diện tích là 15.160m² gồm 15 thửa đất (trong đó có thửa đất số 174, tờ bản đồ số 42, diện tích 4.472 m²), tọa lạc tại xã A.

Năm 2005, ông T lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà TT toàn bộ diện tích thuộc thửa đất số 174 nêu trên. Ngày 25/3/2005, Phòng Nông nghiệp – Phát triển nông thôn và Địa chính huyện B ban hành Tờ trình số 1914/TT-TN.PTNT-ĐC về việc thu hồi đất của ông T và giao đất cho bà TT. Ngày 28/3/2005, UBND huyện B ban hành Quyết định số 2538/QĐ-UB về việc giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB953824, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số H 00106 với diện tích 5.036m² thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 42 (theo đo đạc thực tế và đã trừ 240m² hành lang đường giao thông nông thôn); đồng thời, Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Địa chính đã chỉnh lý tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T nêu trên với nội dung: “*chuyển nhượng cho TT, diện tích 5.036m² tại thửa đất số 174, tờ bản đồ số 42*”. Năm 2007, ông T lập thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những phần đất còn lại (những thửa đất chưa có biến động) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01072 QSDĐ/1399/QĐ-UB cấp ngày 10/12/1999. Tuy nhiên, trong quá trình đăng ký cấp đổi, ông T đã đăng ký cả phần đất đã chuyển nhượng cho bà TT thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 42 và ông T đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 192068, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số H 02118 ngày 25/10/2007 tại thửa đất số 174, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã A.

Do đó, việc UBND huyện B công nhận thửa đất số 174, tờ bản đồ số 42, xã A tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL192068, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số H02118 ngày 25/10/2007 cho ông T là không đúng quy định của pháp luật, bởi năm 2005 phần đất này ông T đã chuyển quyền sử dụng đất cho bà TT, đã được Phòng Nông nghiệp Phát triển nông thôn và Địa chính chỉnh lý biến động sang tên cho bà TT tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T.

Từ những cơ sở nêu trên, nhận thấy nội dung đơn của bà B khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 192068, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số H02118 do UBND huyện B cấp ngày 25/10/2007 cho ông T là có cơ sở.

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

+ Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 08/11/2019 của ông T và lời trình bày của người diện theo ủy quyền của ông T là ông N trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:

Ngày 10/12/1999 ông T được UBND huyện B (nay là thị xã B, tỉnh Bình Dương) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01072 QSDĐ/1399/QĐ-UB với tổng diện tích 15.160m² (trong đó có thửa đất số 174, tờ bản đồ số 42, diện tích 4.472m²) tọa lạc tại xã A.

Vào khoảng năm 2003 qua một người đàn ông (tên Tâm) môi giới, ông T có cho Công ty Cô Việt (Đài Loan) thuê một phần diện tích để làm nơi chứa chất thải. Tuy nhiên, do nhân dân phản ứng nên Công ty này không được sử dụng đất của ông T nữa và ông T vẫn quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất nói trên đến nay (người đàn ông tên Tâm này hiện nay ở đâu không rõ).

Năm 2007 ông T được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 192008 (sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: H02118) ngày 25/10/2007 với toàn bộ diện tích đất của mình. Ông T không bán đất này cho bà TT và ông cũng không hề quen biết, không biết mặt người này.

Tuy nhiên, không biết rằng cách nào đó mà bà TT lại được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB953824 (vào sổ cấp giấy: H00106) với diện tích 5.036m² thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 42.

Ông T cam kết không chuyển nhượng cho bất kỳ ai một diện tích đất nào. Chính vì vậy, tại Công văn số 335/CNVPĐKĐĐ-THHC ngày 15/11/2017 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B xác nhận không có hồ sơ chuyển nhượng (được khẳng định bằng Văn bản số 1446/BC-TNMT ngày 17/11/2017 của Phòng Tài nguyên & Môi trường thị xã B).

Năm 2007 ông T nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ (số 01072 QSDĐ/1399/QĐ-UB), trong trang 4 không có thông tin nào về việc ông đã chuyển nhượng đất thửa 174 cho bà TT nên ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới với toàn bộ diện tích đất. Nếu đã chuyển nhượng đất thì không thể được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới với diện tích nguyên vẹn. Nếu trang 4 có cập nhật biến động (chuyển nhượng đất) thì khi nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ sẽ không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới mà diện tích vẫn còn nguyên vẹn.

Theo ông T, việc bà TT được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là xuất phát từ một việc làm gian dối nào đó, có thể là giả mạo và được sự đồng ý của những người có thẩm quyền chứ ông không chuyển nhượng đất cho bà TT; và việc trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ là có ai đó tự ý ghi vào sau khi ông T nộp (khi nộp trang 4 không hề có việc chuyển nhượng này) – để hợp thức hóa một việc làm mờ ám nào đó.

Từ năm 2005 đến nay 2019 – mới là 14 năm, không thể có việc không có hồ sơ lưu trữ hoặc hết thời hạn lưu theo quy định của Nhà nước.

Không thể có việc trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ đã ghi biến động (chuyển nhượng) mà cơ quan có thẩm quyền vẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới với nguyên diện tích – và cho đến nay cũng chưa có bất kỳ văn bản nào đính chính về việc này.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 08/11/2019 ông T có yêu cầu:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB953824 (vào sổ cấp giấy: H00106) cấp ngày 28/3/2005 của bà TT.
2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB693911 (vào sổ cấp giấy: CH00271) cấp ngày 20/5/2010 của bà B.
3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/5/2010 tại UBND xã A (số 351 quyền số 4 TP/CC-SCT/HĐGD) giữa bà TT và B.

+ Bà TT trình bày: Khoảng năm 2002 khi bà TT còn làm kế toán tại Công ty TNHH Găng tay K có vốn đầu tư của người Hàn Quốc. Đến khoảng năm 2005, người chủ công ty là người Hàn Quốc tên P có nhờ bà TT đứng tên giùm để mua một phần đất ở phía sau công ty tại ấp A, xã A, thị xã B vì ông P giải thích rằng nếu công ty mua thì phải chuyển sang hình thức thuê đất, công ty không được làm chủ và cá nhân người nước ngoài thì không được mua đất tại Việt Nam. Bà TT nghe giải thích thì đồng ý đứng tên giùm. Ông P yêu cầu đưa giấy chứng minh nhân dân cho ông P làm giấy tờ còn việc tiếp xúc với người bán và ký kết hợp đồng với người bán thì bà TT không

biết và không tiếp xúc với người bán. Khi bán đất thì ông P cũng gọi điện thoại cho bà TT ra UBND xã A để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà TT cũng không gặp người mua, bà TT ký xong rồi đi về còn tiền bạc như thế nào thì bà TT không biết. Bà TT rất bất ngờ khi Tòa án triệu tập vì thực tế bà TT không phải người trực tiếp nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng phần đất này, mọi chuyện là do người khác sắp đặt. Hiện nay, bà TT không biết ông P làm gì và ở đâu. Bà TT đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án:

- UBND thị xã B không cung cấp được hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà TT. Tòa án đã tiến hành xác minh tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B thì cũng được cơ quan này và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B xác nhận là không có lưu trữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà TT. Các cơ quan hành chính không giải thích lý do vì sao không còn lưu trữ tài liệu này.

- Chi cục Thuế khu vực B cung cấp cho Tòa án bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà R và bà TT; với diện tích chuyển nhượng 5.036 m² thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ 42 (xã A, huyện B, tỉnh Bình Dương); được ký ngày 15/3/2005 và UBND xã A chứng thực ngày 23/3/2005 để phục vụ cho công tác giám định.

- Theo Kết luận giám định số 285/GĐ-PC09 ngày 30/7/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương: ông T và bà TT có ký, viết họ tên và điểm chỉ vân tay trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2020; bà R có điểm chỉ vào Hợp đồng, riêng chữ ký của bà R thì cần thu thập thêm mẫu chữ ký và chữ viết có sẵn của bà R vào thời điểm trước, trong và sau năm 2005 mới đủ cơ sở giám định.

Tại Thông báo số 58/2019/TB-TA ngày 13/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã thông báo cho ông T là Tòa án không thụ lý, giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà TT và bà B và giải quyết hậu quả của hợp đồng này trong thủ tục tố tụng hành chính. Sau đó, ông T đã nộp đơn khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân thị xã B tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà TT và bà B. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã ra Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án hành chính số 11/2020/QĐST-HC ngày 07/12/2020 để chờ kết quả giải quyết vụ án dân sự. Không đồng ý với quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án, bà B kháng cáo. Tại Quyết định số 382/2021/QĐ-PT ngày 28/10/2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đến ngày 24/8/2022, Tòa án nhân dân thị xã B ra Quyết định số 114/2022/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án dân sự do ông T rút đơn khởi kiện vụ án dân sự. Quyết định trên không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực. Ngày 30/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 05/2022/QĐST-HC tiếp tục giải quyết vụ án hành chính.

Tại phiên tòa, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính và những người tham gia tố tụng đã chấp hành các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Viện Kiểm sát không có kiến nghị về thủ tục tố tụng. Về nội dung: Có căn cứ xác định các bên: ông T, bà R và bà TT đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đã được chứng thực, đăng ký và UBND huyện B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà TT hợp pháp. Sau đó, bà TT chuyển nhượng đất hợp pháp cho bà B. Việc ông T đăng ký biến động đất đai sau khi đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện ý kiến của người khởi kiện, văn bản trình bày ý kiến của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”, người bị kiện là Ủy ban nhân dân thị xã B nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: bà B không phải là đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL192068 ngày 25/10/2007. Theo đơn khởi kiện, bà B trình bày khoảng đầu năm 2018, UBND xã A thông báo cho bà B biết ông T có đăng ký biến động đất đai nên bà B đã nộp đơn gửi Ban hòa giải ấp A, xã A nhưng hòa giải không thành. Ngày 20/3/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B có Văn bản số 322/TNMT-TTĐĐ hướng dẫn bà B khởi kiện đến Tòa án để được giải quyết theo thẩm quyền. Đến ngày 13/5/2019, bà B nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[1.3] Về sự tham gia tố tụng của đương sự: Trong hồ sơ vụ án thể hiện ông T đã lập hợp đồng tặng cho thửa đất số 174 tờ bản đồ số 42 tại xã A cho con trai là ông Từ Văn Hiệp, nhưng cả ông T và ông H đều có văn bản trình bày hợp đồng tặng cho chưa phát sinh hiệu lực và trên thực tế ông T vẫn chưa bàn giao đất cho ông H nên đề nghị Tòa án không đưa ông H vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Quyền lợi giữa ông T và H sẽ được các bên tự giải quyết với nhau. Yêu cầu này là có căn cứ và phù hợp nên Tòa án không đưa ông H vào tham tố tụng trong vụ án này.

Ngoài ra, theo lời trình bày của bà TT thì bà TT không phải là người thực nhận chuyển nhượng đất của ông T mà bà TT chỉ là người đứng tên giùm cho ông P (quốc tịch Hàn Quốc) trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đây chỉ là lời trình bày đơn phương của bà TT, không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh việc này và các bên cũng không cung cấp được thông tin cụ thể về nhân thân của người Hàn Quốc này và địa chỉ của ông ta hiện nay ở đâu để Tòa án có thể triệu tập làm rõ các tình tiết của vụ án.

Bà B, là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà TT và đồng thời là người nhận chuyển nhượng vốn góp Công ty TNHH K, nay là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH K cũng không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà TT và ông T cũng như mối quan hệ của Công ty TNHH K trong quan hệ chuyển nhượng này. Vì vậy, Tòa án xét thấy không cần thiết phải triệu tập Công ty TNHH K tham gia tố tụng.

[1.4] Đây là vụ án hành chính và thẩm quyền của Tòa Hành chính là xem xét, đánh giá tính hợp pháp của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị khiếu kiện; không có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như giải quyết hậu quả của hợp đồng. Vì vậy, trường hợp ông T đã rút đơn khởi kiện vụ án dân sự thì Tòa Hành chính cũng không xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà TT.

[1.5] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người đại diện của UBND thị xã B, bà TT đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt; ông T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và ông Q, người đại diện theo ủy quyền của ông T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 157 và Điều 158 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt UBND thị xã B, ông T cùng người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà TT.

[2] Về nội dung của vụ việc: Việc UBND huyện (nay là thị xã) B cấp nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhiều người nhưng cùng một thửa đất là không đúng. Do đó, cần xem xét, đánh giá giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào đã được cấp hợp pháp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào đã cấp không hợp pháp.

[2.1] Xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB953824 (vào sổ cấp giấy: H00106) cấp ngày 28/3/2005 của bà TT thì thấy rằng:

- Về thẩm quyền: UBND huyện (nay là thị xã) B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà TT là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai năm 2003.

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, việc bà TT được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T, phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 49 Luật Đất đai năm 2003.

- Về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 quy định hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất. Khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, gửi hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho các bên chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, các bên tham gia chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nơi đã nộp hồ sơ.

[2.2]. Đối chiếu với các quy định trên của pháp luật thì thấy rằng:

Mặc dù các cơ quan hành chính không cung cấp được hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà TT và trong suốt quá trình tố tụng, bà TT cũng không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào về việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng qua việc thu thập chứng cứ của Tòa án thể hiện có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà R và bà TT; với diện tích chuyển nhượng 5.036m² thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ 42 (xã A, huyện B, tỉnh Bình Dương). Hợp đồng này được ký ngày 15/3/2005 và UBND xã A chứng thực ngày 23/3/2005. Theo Kết luận giám định số 285/GĐ-PC09 ngày 30/7/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương thể hiện các bên đã tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hồ sơ của Chi cục Thuế khu vực B cung cấp cũng cho thấy có việc thực hiện nghĩa vụ tài chính sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được đăng ký tại cơ quan hành chính. Như vậy, có cơ sở xác định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà TT là hợp lệ và phù hợp với thủ tục hành chính.

[2.3] Do thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà TT là hợp pháp nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà TT và bà B; việc UBND huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB693911 (vào sổ cấp giấy: CH00271) ngày 20/5/2010 cho bà B cũng phù hợp quy định pháp luật.

[2.4] Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà TT và bà B là hợp pháp nên việc ông T đăng ký với cơ quan đăng ký đất đai để được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau khi đã chuyển nhượng cho bà TT) là không phù hợp với quy định của pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của bà B về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T có cơ sở chấp nhận. Yêu cầu độc lập của ông T về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà TT và bà B không có cơ sở chấp nhận.

[3] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí hành chính sơ thẩm: ông T là người cao tuổi và đã có đơn đề nghị miễn án phí nên được xét miễn án phí hành chính; UBND thị xã B phải chịu án phí theo quy định của pháp luật; bà B không phải chịu án phí. Về chi phí giám định: ông T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, điểm đ khoản 1 Điều 123, Điều 157, Điều 158, Điều 164, 193 và 194 Luật Tố tụng hành chính; 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.

Căn cứ khoản 4 Điều 49, khoản 2 Điều 52 và Điều 127 Luật Đất đai năm 2003.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL192068, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 02118,

thửa đất số: 174, tờ bản đồ số 42, diện tích 4.472m², do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 25/10/2007 cho ông T.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T về việc tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

2.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB953824 (vào sổ cấp giấy: H00106) do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 28/3/2005 cho bà TT.

2.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB693991 (vào sổ cấp giấy: CH00271) do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 20/5/2010 cho bà B.

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

4. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Bà B không phải chịu án phí và được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027052 ngày 17/7/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

- UBND thị xã B phải chịu án phí là 300.000 đồng;

- Ông T được miễn án phí.

5. Ông T phải chịu chi phí giám định: 3.050.000 đồng (đã nộp và quyết toán).

6. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo luật định./.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa HC, tổ HCTP.

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

(đã ký)

Nguyễn Công Lực