

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số 05/2022/HC-ST

Ngày 20/01/2022.

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 Phan Trí Dũng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quốc Dũng

Bà Nguyễn Ngọc Xuyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong các ngày 08 tháng 12 năm 2021 và ngày 20 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: 25/2017/TLST-HC ngày 10 tháng 5 năm 2021 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: 34/2021/QĐXXST-HC ngày 09 tháng 11 năm 2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 20/2021/QĐST-HC ngày 08 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông C, sinh năm 1954

Địa chỉ: 593 đường N, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thị xã B

Địa chỉ: Khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương

Người đại diện theo ủy quyền: Bà L, chức vụ: Phó Chủ tịch thị xã B theo Văn bản ủy quyền ngày 27/5/2021 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà S, sinh năm 1959 là vợ ông C, trú cùng địa chỉ ông C (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

- Ông H, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số 211, khu phố Phú Nghị, phường Hòa Lợi, thị xã B, tỉnh Bình Dương (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

- Bà D, sinh năm 1935

Địa chỉ: Số 211, khu phố Phú Nghị, phường Hòa Lợi, thị xã B, tỉnh Bình Dương (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 16/4/2021, quá trình tố tụng ông C trình bày:

Ông B (là chồng bà D, là cha ông H) có các thửa đất số 416 và 712 tọa lạc tại phường Hòa Lợi, thị xã B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00558 do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 18/02/2000.

Năm 2005, ông B tặng cho ông H thửa đất số 416, tờ bản đồ 25 diện tích 2.816m² (hợp từ các thửa 256, 257, 262). Ông H được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00028 ngày 18/3/2005. Tháng 3/2011, ông H chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 416 cho ông C. Ông C được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03223 ngày ngày 09/01/2012.

Năm 2009, ông B chết. Bà D nhận thừa kế thửa đất số 712 của ông B diện tích 4.367m² (hợp từ các thửa 256, 257, 261, 262) theo Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 10/6/2009 của gia đình bà D, ông H. Bà D được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03630 ngày 28/9/2009, thửa đất số 712, tờ bản đồ 25. Năm 2011, bà D chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 712 cho ông C và ông C được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02301 ngày 24/01/2011. Vì vậy, một phần thửa đất số 712 được cấp trùng với toàn bộ thửa đất số 416 (hợp từ các thửa 256, 257, 262) là không đúng quy định pháp luật. Ông C yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 242047 do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 24/01/2011 cho ông C.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 017003 do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 28/09/2009 cho bà D.

Hủy bỏ các nội dung yêu cầu khởi kiện như sau: “Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 796336 do UBND huyện B cấp ngày 09/01/2012 cho ông C vì việc kê khai, đăng ký biến động, thực hiện thủ tục pháp lý đất đai đối với thửa số 416 là hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật” và “Cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 712, tờ bản đồ số 25 tại phường Hòa Lợi, thị xã B, tỉnh Bình Dương hợp từ các thửa số 259, 260, 258, 261 thuộc tờ bản đồ số 25 cho ông C ngay sau khi ông C và bà D thực hiện việc đăng ký kê khai, thực hiện thủ tục đất đai lại theo quy định pháp luật”.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân thị xã B yêu cầu xét xử vắng mặt và có Công văn số 1952/UBND-NC ngày 07/6/2021 trình bày:

Ngày 08/6/1999, ông B được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00558 diện tích sử dụng 43.424m², trong đó có thửa đất số 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262. Ngày 10/6/2009, bà D nhận phân chia di sản thừa kế từ ông B diện tích 4.367m² thửa đất số 712, tờ bản đồ 25 (được hợp từ thửa đất số 256, 257, 261, 262). Bà D được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03630 ngày 28/9/2009, thửa đất số 712, tờ bản đồ 25. Tuy nhiên, một phần thửa đất số 712, tờ bản đồ 25 cấp trùng lên thửa đất số 46, tờ bản đồ 25. Do đó, việc UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03630 ngày 28/9/2009 cho bà D là không đúng quy định pháp luật (không đủ điều kiện được cấp).

Sau đó, bà D tiếp tục chuyển nhượng cho ông C thửa đất số 712 nêu trên. Ngày 24/01/2011, ông C được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02301 tại thửa đất số 712, tờ bản đồ 25 với diện tích 4.367m² nêu trên. Do đó, việc UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02301 ngày 24/01/2011 cho ông C là không đúng quy định pháp luật (không đủ điều kiện được cấp). Ủy ban nhân dân thị xã B chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông H có yêu cầu vắng mặt và có Văn bản trình bày ý kiến và xin vắng mặt ngày 05/07/2021: Ngày 18/03/2005, ông H được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 864052 thửa 416, tờ bản đồ số 25, có diện tích 2.816 m² (hợp từ các thửa: 257, 262, 256, tờ bản đồ số 25) tại phường Hòa Lợi, thị xã B do nhận tặng cho quyền sử dụng hợp pháp từ ông B (cha ruột của ông H).

Đến ngày 28/9/2009, mẹ ruột ông H (bà D) lại được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AQ 017003 đối với thửa đất số 712, có diện tích 4.367 m² (cũng hợp từ các thửa: 261, 257, 262, 256 tờ bản đồ số 25) tại phường Hòa Lợi, thị xã B do nhận thừa kế từ cha. Vì vậy, UBND huyện B cấp trùng một phần thửa 712 với toàn bộ thửa 416 nói trên. Ông H thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông C.

Bà D có yêu cầu vắng mặt và có Văn bản trình bày ý kiến và xin vắng mặt ngày 05/07/2021: Thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông C, ông H.

Bà Sương có yêu cầu vắng mặt và có Văn bản trình bày ý kiến và xin vắng mặt ngày 08/11/2021: Thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa có ý kiến: 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: Quá trình sử dụng đất ông C phát hiện một phần thửa 712 trùng lên thửa đất số 416 nên làm đơn kiến nghị xem xét thu hồi. UBND thị xã B xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/9/2009 cho bà D trùng các thửa đất 256, 257, 262 đã cấp trước đó cho ông H. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo Điều 79 Luật Tố tụng hành chính. Nhưng UBND thị xã B không thể thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D

theo điểm d khoản 2, Khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai, do đã chuyển nhượng cho ông C. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông C là có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ điểm b, khoản 1 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ nội dung khởi kiện của ông C về các yêu cầu giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 712 cho ông C. Căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03630 ngày 28/9/2009 cấp cho bà D và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02301 ngày 24/01/2011 cấp cho ông C.

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, trên cơ sở xem xét toàn diện ý kiến của người khởi kiện, người bị kiện, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và các văn bản pháp luật có liên quan; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người khởi kiện ông C, người bị kiện Ủy ban nhân dân thị xã B do bà Lê Thị Kim Liên - Phó Chủ tịch thị xã B đại diện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thương, ông H, bà D đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 158, 168 Luật Tổ tụng hành chính để xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng trên.

[2] Ngày 08/6/2021, ông C có Đơn sửa đổi bổ sung nội dung khởi kiện xin hủy bỏ một phần nội dung yêu cầu khởi kiện như sau: Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 796336 do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 09/01/2012 cho ông C vì việc kê khai, đăng ký biến động, thực hiện thủ tục pháp lý đất đai đối với thửa số 416 là hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật và yêu cầu cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 712, tờ bản đồ số 25 tại phường Hòa Lợi, thị xã B, tỉnh Bình Dương hợp từ các thửa số 259, 260, 258, 261 thuộc tờ bản đồ số 25 cho ông C ngay sau khi ông C và bà D thực hiện việc đăng ký kê khai, thực hiện thủ tục đất đai lại theo quy định pháp luật. Xét việc rút các phần yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông C là tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với các phần yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông C.

[3] Về nội dung vụ án: Ông H được cha là ông B tặng cho thửa đất số 416, tờ bản đồ 25 diện tích 2.816m² (hợp từ các thửa **256, 257, 262**) và được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00028 ngày 18/3/2005.

Đến năm 2009 sau khi ông B chết, bà D nhận thừa kế thửa đất số 712 của ông B diện tích 4.367m² (hợp từ các thửa **256, 257, 261, 262**) và được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03630 ngày 28/9/2009, thửa đất số 712, tờ bản đồ 25. Như vậy, UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03630 ngày 28/9/2009 cho bà D trùng một phần thửa 712 với toàn bộ thửa 416 (hợp các thửa **256, 257, 262**) nêu trên là không đúng quy định của

pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy. Bởi lẽ, theo khoản 20 Điều 3 Luật Đất đai năm 2003 quy định “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất*”. Thời điểm này ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 256, 257, 262 cho nên việc tiếp tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất trên cho bà D là không phù hợp pháp luật.

[4] Trong quá trình tố tụng, người bị kiện UBND huyện B có các Công văn số 2630/UBND-NC ngày 15/7/2021, số 5070/UBND-NC ngày 06/12/2021 xác định một phần thửa đất số 712, tờ bản đồ số 25 đã bị cấp giấy chứng nhận trùng lên thửa đất số 416, tờ bản đồ số 25. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03630 ngày 28/9/2009 cho bà D là không đúng quy định pháp luật (không đủ điều kiện được cấp), kéo theo đó là việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02301 ngày 24/01/2011 cho ông C là không đúng quy định pháp luật (không đủ điều kiện được cấp). Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 79 Luật Tố tụng hành chính. Tuy nhiên, theo khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định: “*Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật*”. Căn cứ theo quy định trên nên UBND thị xã B không thể thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D do đã chuyển nhượng cho ông C. Vì vậy, việc ông C yêu cầu hủy cả hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 242047 do UBND huyện B cấp ngày 24/01/2011 cho ông C và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 017003 do UBND huyện B cấp ngày 28/09/2009 cho bà D là có cơ sở chấp nhận.

[5] Ngày 06/12/2021, UBND thị xã B có Công văn số 5070/UBND-NC nêu ý kiến việc lập thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C thuộc trường hợp biến động và không thuộc thẩm quyền của UBND thị xã, đề nghị liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B để được cung cấp thông tin. Để đảm bảo quá trình thi hành bản án ngày 10/01/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B có Công văn số 37/CNBC-ĐKCGCN cung cấp thông tin các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D, ông C được cấp không đúng vị trí, trong khi đó phần đất thực tế ông C đang quản lý sử dụng trước đây cũng đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00558 QSDĐ ngày 08/6/1999 cho ông B. Như vậy, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D, ông C đều có liên quan đến nhau, nên chỉ xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C thì không giải quyết dứt điểm vụ án. Đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho người đang quản lý sử dụng là ông C, hoặc đề nghị cơ quan nhà nước cấp lại giấy chứng nhận cho ông C theo đúng hiện trạng thực tế. Vì vậy, cần buộc cơ quan nhà nước (Ủy ban nhân dân thị xã B, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B) hoặc người có thẩm quyền trong cơ quan nhà nước thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 193 Luật Tố tụng hành

chính về việc xem xét cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C theo đúng hiện trạng thực tế như đề nghị của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thị xã B tại Công văn số 37/CNBC-ĐKCGCN ngày 10/01/2022.

Đối với đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho người đang quản lý sử dụng trên thực tế là ông C tại Công văn số 37/CNBC-ĐKCGCN, do không thuộc phạm vi giải quyết vụ án theo Điều 115 Luật Tổ tụng hành chính nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét giải quyết. Khi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D, ông C thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B liên quan đến thửa đất số 712 sẽ đương nhiên có hiệu lực. Việc thực hiện nhiệm vụ, công vụ cụ thể trong việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C do không thuộc thẩm quyền của Tòa án nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét theo đề nghị tại Công văn số 37/CNBC-ĐKCGCN ngày 10/01/2022.

[6] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C. Ý kiến trình bày của người bị kiện và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đưa ra là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Về án phí: Ông C (là người cao tuổi) khởi kiện được chấp nhận yêu cầu nên không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, các Điều 79, 116, 143, 158, 168, 173, điểm b, khoản 2 Điều 193, Điều 194 của Luật Tổ 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, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C, tuyên hủy:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 242047 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02301) do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 24/01/2011 cho ông C.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 017003 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03630) do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 28/09/2009 cho bà D.

Buộc cơ quan Nhà nước (UBND thị xã B, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B) hoặc người có thẩm quyền trong cơ quan nhà nước thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật trong việc xem xét cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C theo đúng hiện trạng sử dụng đất thực tế.

2. Đình chỉ giải quyết đối với các phần yêu cầu khởi kiện của ông C về việc: Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 796336 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03223) do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 09/01/2012 cho ông C vì việc kê khai, đăng ký biến động, thực hiện thủ tục pháp lý đất đai đối với thửa số 416 là hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật và yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 712, tờ bản đồ số 25 tại phường Hòa Lợi, thị xã B, tỉnh Bình Dương hợp từ các thửa số 259, 260, 258, 261 thuộc tờ bản đồ số 25 cho ông C ngay sau khi ông C và bà D thực hiện việc đăng ký kê khai, thực hiện thủ tục đất đai lại theo quy định pháp luật.

3. Về án phí: Ông C không phải chịu.

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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP.

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

Phan Trí Dũng