

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **17/2022/HC-ST**

Ngày: 02-06-2022

*“V/v Khiếu kiện 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 ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đinh Thị Kiều Lương

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Chi

Bà Trần Thị Thu Vân

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Lâm Vũ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 6 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử công khai vụ án Hành chính sơ thẩm thụ lý số 139/2020/TLST-HC ngày 01 tháng 12 năm 2020 về việc: *“Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2022/QĐXXST - HC ngày 22/03/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 169/2022/QĐST-HC ngày 22/04/2022; Thông báo dời ngày xét xử số 204/TB-TA ngày 17/05/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 241A/2022/QĐST-HC ngày 27/5/2022 giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Bà **Trần Thị Thu O**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Tổ 1, khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đ.

**- Người đại diện theo ủy quyền của bà O:** Ông **Võ Văn D** và bà **Cao Thị Ú**.

Cùng địa chỉ: D57, đường N4, Khu phố 1, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (theo văn bản ủy quyền ngày 15/9/2020).

**- Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị Giang H** – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tr.

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Ông **Phạm Ái Q**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Khu B, ấp C, xã Ph, huyện Tr, tỉnh Đ.

2. Ông **H**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Khu B, ấp Cầu Kê, xã Ph, huyện Tr, tỉnh Đ.

3. **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh Tr.**

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện Tr, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Thành Đ**, chức vụ - Giám đốc.

4. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1973

5. Chị Nguyễn Thị Hà V,

6. Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1993,

7. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1981,

8. anh Nguyễn Văn B

9. Chị Nguyễn Thị H.

10. Bà TRẦN Thị Kim D.

Cùng địa chỉ: Khu B, ấp C, xã Ph, huyện Tr, tỉnh Đ.

*(Người khởi kiện, người bị kiện và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Q, chị H, anh H, chị V, anh Th, chị T, anh B và Dg vắng mặt không có lý do).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu O do người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Văn D trình bày:*

Năm 2008, vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A và bà Trần Thị Thu O có làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (diện tích 467m<sup>2</sup>) tại thửa đất số 1564, tờ bản đồ 08 của ông H. Giao dịch giữa hai bên đã được Ủy ban nhân dân huyện Tr xác nhận và cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 705845 ngày 02/4/2008. Từ đó đến nay, gia đình bà O quản lý, sử dụng, không cầm cố, thế chấp hoặc chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn bất cứ hình thức nào.

Năm 2019, sau khi ông Nguyễn Tuấn A chết, bà O thực hiện các thủ tục thừa kế theo quy định của pháp luật thì phát hiện thửa đất số 1564, tờ bản đồ 08 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà O đã được Ủy ban nhân dân huyện Tr cấp đổi thành thửa đất số 03, tờ bản đồ 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 468909 ngày 14/01/2011. Tuy nhiên, Giấy Chứng nhận trên lại mang tên ông H và được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh - Chi Nhánh Tr chỉnh lý trang 4 ngày 27/10/2016 (có nội dung chuyển nhượng cho ông Phạm Ái Q. Phát hiện vụ việc, bà O đã làm đơn kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Tr xem xét thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Ái Q. Qua xem xét đơn, Ủy ban nhân dân huyện Tr đã có Văn bản số 5168/UBND-TD

ngày 17/6/2020 theo đó khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD468909 ngày 14/01/2011, thửa số 3, tờ bản đồ số 37 (mới) đứng tên ông H là không đúng trình tự thủ tục, không đúng thực tế sử dụng. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện Tr không có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp này. Việc này đã ảnh hưởng trực tiếp và nghiêm trọng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của bà O. Quá trình giải quyết, bà O chưa khiếu nại việc cấp Giấy Chứng nhận trên đến cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền.

Khi kiểm tra hiện trạng, ông H cũng đồng ý xác định vị trí đã chuyển nhượng cho bà O là thửa số 03, tờ bản đồ số 37 và vị trí ông Phạm Ái Q sử dụng thuộc một phần thửa số 02, tờ bản đồ số 37.

Nay, bà O làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Tuyên hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 468909 do Ủy ban nhân dân huyện Tr cấp ngày 14/01/2011 cho ông H và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tr chỉnh lý trang 4 ngày 27/10/2016 với nội dung chuyển nhượng cho ông Phạm Ái Q.

Bà O đồng ý với Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 4685 ngày 26/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp, đề nghị Tòa án căn cứ giải quyết theo quy định pháp luật.

***\*Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện Tr, tỉnh Đồng Nai có văn bản trình bày:***

Ngày 29/5/1998, Ủy ban nhân dân huyện Tr cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 436912 ngày 29/5/1998 mang tên ông H đối với thửa đất số 653 tờ số 08 (cũ), xã Ph, diện tích 2.934m<sup>2</sup>. Sau đó, ông H tách thửa, chuyển nhượng như sau:

- Thửa số 1564, tờ số 08 (cũ), xã Ph diện tích 467m<sup>2</sup> chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tuấn A và ông Tuấn A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 705845 ngày 02/4/2008.

- Thửa số 1266, tờ số 08 (cũ) xã Ph diện tích 657m<sup>2</sup> chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc T và bà Tuyết được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 666947 ngày 08/12/2006.

Năm 2010, ông H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T một phần thửa số 653 và 639, tờ số 08 (cũ) tương ứng thửa số 01, tờ số 37 (mới), xã Ph, diện tích 804m và ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 468906 ngày 14/01/2011.

Đồng thời, ông H được Ủy ban nhân dân huyện Tr cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 468909 và BD 468908 cùng ngày 14/01/2011 thửa số 02 (1.369m<sup>2</sup>) và 03 (467m<sup>2</sup>), tờ số 37 (mới), xã Ph. Sau đó, ông H chuyển

nhượng thửa số 03, tờ số 37 (mới), xã Ph diện tích 467m<sup>2</sup> cho ông Phạm Ái Q và ông Q được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh - Chi Nhánh Tr chính lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 468909 ngày 27/10/2016.

Qua kiểm tra hiện trạng của phòng Tài nguyên và Môi trường: Ông H sử dụng một phần thửa số 02, tờ số 37 (mới), xã Ph. Hiện trạng có 03 nhà cấp 4 và 01 nhà lá.

- Ông Phạm Ái Q sử dụng nhà ở thuộc một phần thửa số 02, tờ số 37 (mới) xã, Ph (giáp nhà của ông H). Tuy nhiên, ông Phạm Ái Q cho rằng ông sử dụng một phần thửa số 02, tờ số 37 (mới), xã Ph và thửa số 03, tờ số 37 (mới), xã Ph.

- Bà Trần Thị Thu O và ông H đều xác định phần đất của ông Nguyễn Tuấn A là thửa số 03, tờ số 37 (mới), xã Ph.

Ông H và bà Trần Thị Thu O xác định vị trí ông Nguyễn Tuấn A sử dụng là thửa số 03, tờ số 37 (mới), xã Ph. Vị trí ông Phạm Ái Q sử dụng thuộc một phần thửa số 02, tờ số 37 (mới), xã Ph.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện Tr cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 468909 ngày 14/01/2011 thửa số 03, tờ số 37 (mới), xã Ph mang tên ông H là không đúng hiện trạng các hộ dân đang sử dụng. Tuy nhiên, ông H đã chuyển nhượng cho ông Phạm Ái Q và ông Q được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh - Chi Nhánh Tr chính lý trang 4 ngày 27/10/2016.

Căn cứ Khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, UBND huyện Tr cũng như Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh - Chi Nhánh Tr không có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng trong trường hợp này. Do đó, đối với nội dung khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 468909 ngày 14/01/2011, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H trình bày:*

Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía bà O về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 468909 do Ủy ban nhân dân huyện Tr cấp ngày 14/01/2011 cho ông H và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tr chính lý trang 4 ngày 27/10/2016 với nội dung chuyển nhượng cho ông Phạm Ái Q.

Ông xác định phần đất cấp nhằm cho ông Phạm Ái Q là phần đất đã bán người khác và hiện nay đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 705845 ngày 02/4/2008 đứng tên ông Nguyễn Tuấn A. Ông đồng ý với Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 4685 ngày 26/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp, đề nghị Tòa án căn cứ giải quyết theo quy định pháp luật.

Do ông bận công việc gia đình và sức khỏe yếu nên ông xin phép được

vắng mặt trong các buổi làm việc, công khai chứng cứ, đối thoại và xét xử của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và Tòa án nhân dân các cấp. Việc vắng mặt là hoàn toàn tự nguyện và ông sẽ chịu trách nhiệm về việc vắng mặt của ông.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ái Q có ý kiến trình bày:*

Ông đồng ý Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 4685 ngày 26/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp.

Ông ý kiến thời điểm ông H chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 467m<sup>2</sup> thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 37, xã Ph, huyện Tr theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 468908 do Ủy ban nhân dân huyện Tr cấp ngày 14/01/2011 đứng tên ông H. Sau khi được Tòa giải thích về bản vẽ và theo hiện trạng ông đang quản lý sử dụng, ông xác định phần đất diện tích 467m<sup>2</sup> thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 37, xã Ph, huyện Tr được giới hạn bởi các điểm (5, 6, 7, 2, 3, 4, 5) không phải là đất của ông.

Ông có yêu cầu bà Trần Thị Thu O phải gửi lại số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu) là số tiền ông đã bỏ ra sang lập mặt bằng phần đất có diện tích 467m<sup>2</sup> thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 37, xã Ph, huyện Tr từ năm 2016 đến nay. Chứng cứ về việc này là đã được ông bồi, kéo ghe đổ đất và có một phần của Xà Lan hút và ông có đồ cát.

Đối với ông H thì ông H phải có nghĩa vụ làm sổ và tách ra chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 467m<sup>2</sup> nằm trên phần đất ông đang quản lý, sử dụng cho ông theo quy định pháp luật. Nếu ông H không đồng ý thì ông H phải chịu trách nhiệm giải quyết theo yêu cầu của phía bà O đối với phần đất có diện tích 467m<sup>2</sup> thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 37, xã Phú Hữu, huyện Tr.

Đối với phần đất diện tích 467m<sup>2</sup> thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 37, xã Phú Hữu, huyện Tr, trên phần đất này ông có chuyển nhượng giấy tay cho chị ông (bà Phạm Thị Kim L) được giới hạn bởi các điểm (6, 5, 4, 3 và kéo thẳng tới bờ rạch) có diện tích khoảng 80m<sup>2</sup> giá thời điểm chuyển nhượng là 70.000.000đ (Bảy mươi triệu) và có cho ba vợ ông (ông H) 01 chỉ vàng giá là 3.500.000đ (ba triệu năm trăm ngàn). Tuy nhiên, ông đề nghị phía ông H trả lại 01 chỉ vàng này giá là 3.500.000đ (ba triệu năm trăm ngàn) để ông có nghĩa vụ trả lại cho chị ông (bà Phạm Thị Kim Loan) và ông sẽ có trách nhiệm trả lại phần đất này cho bà O.

Đối với việc ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thì tất cả các chi phí về việc ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thì phía ông H phải chịu.

***Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:***

***1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng:***

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Người khởi kiện đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính; Người bị kiện từ khi thụ lý cho đến khi xét xử người bị kiện thực hiện tương đối đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng hành chính. Tuy nhiên, đại diện ủy quyền của người bị kiện chưa tham gia đầy đủ vào quá trình giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 60 Luật tố tụng hành chính, đã xin vắng mặt tại phiên tòa và các phiên họp giao nhận, tiếp cận công khai chứng cứ và đối thoại.

- Đối với người tham gia tố tụng khác: Thực hiện đúng về quyền và nghĩa vụ quy định pháp luật.

- Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 11/9/2019, bà O khiếu nại việc cấp sai số thửa đất. Ngày 17/6/2020 Ủy ban nhân dân huyện Tr có văn bản số 5168/UBND-TD trả lời bà O, ngày 22/10/2020, bà O khởi kiện .căn cứ theo quy định tại khoản 2 điểm a Điều 116 Bộ luật tố tụng Hành chính năm 2015 còn thời hiệu khởi kiện

***2. Đánh giá tính hợp pháp của quyết định hành chính bị khởi kiện***

***2.1. Về thẩm quyền ban hành văn bản:***

Ủy ban nhân dân huyện Tr tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L436912 ngày 29/5/1998 cho ông H đối với thửa đất số 653 tờ bản đồ số 8 (cũ) xã Ph với diện tích 2.934m là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 1993.

***2.2. Về trình tự, thủ tục và nội dung ban hành:***

Nguồn gốc thửa đất số 03 tờ bản đồ số 37 xã Ph: Thửa đất số 653 tờ bản đồ số 8 theo hệ thống bản đồ cũ của xã Ph do ông H đứng tên chủ sử dụng, được ủy ban nhân dân huyện Tr cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L436912 ngày 29/5/1998. Sau đó, ông H tách thành các thửa 1564, 1266, 639, ông H chuyển nhượng thửa số 1564 tờ số 08 (cũ) diện tích 467m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Tuấn A và ông Tuấn A được cấp giấy CNQSDĐ số AL 705845 ngày 02/4/2008. Phần đất còn lại thửa số 1266 tờ bản đồ số 8 (cũ) ông H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc Tt và bà Tt được cấp giấy chứng nhận số AG 666947 ngày 08/12/2008.

Ông Nguyễn Văn H được Ủy ban nhân dân huyện Tr cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L436912 ngày 29/5/1998 thành thửa mới là: Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 468908 ngày 14/01/2011 thửa số 02 tờ bản đồ 37 (1.369m<sup>2</sup>); và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD468909 ngày 14/01/2011 thửa số 03 tờ số 37 (467m<sup>2</sup>). Sau đó, ông H chuyển nhượng thửa số 03 tờ số 37 xã Ph diện tích 467m cho ông Phạm ái Q và ông Q được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Tr chỉnh lý ngày 27/10/2016 trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 468909.

Theo biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 16/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (BL77); Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 115 ngày 25/10/2010 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tr (BL 152), Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 4685 ngày 26/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tuấn A (BL50-51) thể hiện: Thửa số 03 tờ số 37 thuộc quyền sở hữu của ông A và phù hợp với thực tế sử dụng đất của bà O hiện nay.

Sau khi được Tòa giải thích về bản vẽ và theo hiện trạng ông Phạm Ái Q đang quản lý sử dụng, ông xác định phần đất diện tích 467m<sup>2</sup> thuộc thửa số 03 tờ bản đồ số 37, xã Ph, huyện Tr được giới hạn bởi các điểm (5, 6, 7, 2, 3, 4, 5) không phải là đất của ông.

Như vậy, việc ủy ban nhân dân huyện Tr cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H trong cùng một phần đất khi đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tuấn A, sau đó ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Ái Q, được Ủy ban nhân dân huyện Tr ký cập nhật trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng đối tượng sử dụng đất. Ủy ban nhân dân huyện Tr đã có Văn bản số 5168/UBND-TD ngày 17/6/2020 (BL28-29) với nội dung qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất 02 bên đều xác định: Vị trí ông Nguyễn Tuấn A sử dụng là thửa số 03, tờ bản đồ số 37 (mới) xã Ph và vị trí căn nhà của ông Phạm Ái Q sử dụng thuộc một phần thửa số 02, tờ bản đồ số 37 xã Ph. Theo đó khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD468909 ngày 14/01/2011 thửa số 03 tờ bản đồ số 37 (mới) đứng tên ông H là không đúng thực tế sử dụng dẫn đến việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh Tr chỉnh lý trang 4 ngày 27/10/2016 mang tên ông Phạm Ái Q do nhận chuyển nhượng của ông H cũng không đúng thực tế sử dụng, nên cần phải thu hồi giấy.

Căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013. khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ Tụng hành chính. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 468908 do Ủy ban nhân dân huyện Tr cấp ngày 14/1/2011 cho ông H.

Kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho bà O, ông Q đúng thực tế sử dụng theo nội dung nhận định trên.

Đối với yêu cầu đòi bồi thường tiền san lấp của ông Phạm Ái Q đối với bà O, ông Q không có đơn yêu cầu độc lập cũng như không cung cấp tài liệu chứng cứ cho yêu cầu này của ông, nên không thuộc đối tượng giải quyết trong vụ án này nên đề nghị Hội đồng xét xử tách ra dành quyền khởi kiện cho ông Q đối với bà O bằng vụ án dân sự khác.

Đối với yêu cầu khác của ông Q, Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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 thủ tục tố tụng:**

##### **1.1. Về tư cách tố tụng đương sự:**

Bà Nguyễn Thị Giang H là người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện Tr và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông Q và bà D và nhưng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án được tòa tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người nêu trên.

##### **1.2. Về thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án:**

Sau khi bà O khiếu nại về việc Ủy ban nhân dân huyện Tr cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H phần đất đã cấp cho ông Nguyễn Tuấn A. Ngày 17/6/2020, Ủy ban Nhân dân huyện Tr ban hành Văn bản số 5168/UBND-TD trả lời việc khiếu nại của bà O. Ngày 22/10/2020, bà O khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 468908 cùng ngày 14/01/2011 thửa số và 03 (467m<sup>2</sup>), tờ số 37 (mới), xã Ph. Sau đó, ông H chuyển nhượng thửa số 03, tờ số 37 (mới), xã Ph cho ông H. Xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai theo quy định tại Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Thời điểm bà O nộp đơn khởi kiện còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

#### **[2] Về đánh giá tính hợp pháp, tính có căn cứ pháp lý của quyết định hành chính bị khởi kiện:**



[2.1] Về thẩm quyền và hình thức ban hành quyết định hành chính bị khởi kiện.

Ủy ban nhân dân huyện Tr tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L436912 ngày 29/5/1998 cho ông H đối với thửa đất số 653 tờ bản đồ số 8 (cũ) xã Ph với diện tích  $2.934\text{m}^2$  là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993. Năm 2008 ông H chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Nguyễn Tuấn Anh và bà Trần Thị Thu O, ngày 02/04/2008 ông Tuấn A được Ủy ban nhân dân huyện Tr cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 705845 tại thửa 1564, tờ bản đồ số 8 có diện tích  $467\text{m}^2$  đúng quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

Diện tích đất còn lại, ông H tách thành các thửa 1266, 639 năm 2008 phần đất còn tại thửa số 1266 tờ bản đồ số 8 ông H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc T và bà T được cấp giấy chứng nhận số AG 666947 ngày 08/12/2008, năm 2011, ông H được Ủy ban huyện Tr cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số L436912 thành hai thửa mới là cấp đổi giấy CNQSDĐ số BD 468909 và BD 468908 cùng ngày 14/01/2011 thửa số 02 ( $1.369\text{m}^2$ ) và 03 ( $467\text{m}^2$ ), tờ số 37 (mới), xã Ph. Việc cấp đổi diện tích đất của ông H nói trên của Ủy ban nhân dân huyện Tr không đúng quy định, và không xem xét quá trình biến động đất của ông H và ông Tuấn A vi phạm quy định tại điều 50 Luật đất đai năm 2003.

Sau khi được cấp đổi ông H chuyển nhượng thửa số 03, tờ số 37 (mới), xã Phú Hữu diện tích  $467\text{m}^2$  cho ông Phạm Ái Q và ông Q được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh - Chi Nhánh Tr chỉnh lý trang 4 giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 468909 ngày 27/10/2016.

Việc Ủy ban nhân dân huyện Tr cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H trong cùng một phần đất khi đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tuấn A sau đó ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Ái Q, được Ủy ban nhân dân huyện Tr ký cập nhật trang 4 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vi phạm quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; cấp không đúng đối tượng sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện Tr đã có Văn bản số 5168/UBND-TD ngày 17/6/2020 theo đó khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD468909 ngày 14/01/2011, thửa số 3, tờ bản đồ số 37 (mới) đứng tên ông H là không đúng trình tự thủ tục, không đúng thực tế người sử dụng. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện Tr không có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp này.

Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định Nhà Nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong trường hợp sau “Giấy

*chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, 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 đó 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”.*

Tuy nhiên, ông Q không đồng ý với việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện Tr tỉnh Đồng Nai đã cấp cho ông H. Căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố Tụng hành chính: Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD468909 ngày 27/10/2016 do Ủy ban nhân dân cấp ngày 14/01/2011 cho ông H.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Q có ý kiến đề nghị bà Trần Thị Thu O phải gửi lại số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu) đây là số tiền ông đã bỏ ra san lấp mặt bằng phần đất có diện tích 467m<sup>2</sup> thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 37, xã Phú Hữu, huyện Tr từ năm 2016 đến nay, tuy nhiên, ông Q không có đơn yêu cầu độc lập đồng thời cũng không cung cấp được các chứng cứ để chứng minh việc san lấp, không đóng tạm ứng án phí theo quy định nên không có cơ sở để xem xét. Hội đồng xét xử tách ra dành quyền khởi kiện cho ông Q đối với bà O bằng một vụ kiện dân sự khác.

Đối với việc ông chuyển nhượng phần đất diện tích 467m<sup>2</sup> thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 37, xã Phú Hữu, huyện Tr (thuộc quyền sử dụng của bà O) bằng giấy tay cho chị ông (bà Phạm Thị Kim L có diện tích khoảng 80m<sup>2</sup> giá thời điểm chuyển nhượng là 70.000.000đ (Bảy mươi triệu) và có cho ông H 01 chỉ vàng giá là 3.500.000đ (ba triệu năm trăm ngàn). Tuy nhiên, ông đề nghị phía ông H trả lại 01 chỉ vàng này giá là 3.500.000đ (ba triệu năm trăm ngàn) để ông có nghĩa vụ trả lại cho chị ông (bà Phạm Thị Kim L) và ông sẽ có trách nhiệm trả lại phần đất này cho bà O. Đây là tranh chấp về dân sự, không liên quan đến vụ án này, do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà O được chấp nhận nên người bị kiện UBND huyện Tr tỉnh Đồng Nai phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 3, Điều 30, 32, Điều 115, Điều 116, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 191, điểm b khoản 2 Điều 193, khoản 1 Điều 206, Luật Tổ tụng hành chính.

Căn cứ Điều 100, điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

*Tuyên xử:*

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu O về việc “*Khiếu kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 468909 ngày 14/01/2011 do Ủy Ban nhân dân huyện Tr tỉnh Đồng Nai cấp cho ông H.

**2.** Về án phí: Căn cứ Điều 29 Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

- Ủy ban nhân dân huyện Tr phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà O 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí hành chính đã nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai theo biên lai thu số 0002441 ngày 12 tháng 11 năm 2020.

**3.** Đương sự vắng được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ theo quy định.

*Nơi nhận:*

- TAND cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Đinh Thị Kiều Lương**

