

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 46/2021/HC-ST

Ngày 27-10-2021

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 BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ly

*Các Hội thẩm nhân dân:* **Bà Lê Thị Ngọc Mai**  
**Bà Lê Thị Hoa**

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đắc Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Lan Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 109/2020/TLST-HC ngày 23 tháng 11 năm 2020 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 29/2021/QĐXXST-HC ngày 14 tháng 5 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2021/QĐST-HC ngày 04 tháng 6 năm 2021, Thông báo hoãn phiên tòa số 117/2021/TB-TA ngày 21 tháng 6 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 192/2021/TB-TA ngày 11 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1955. Địa chỉ: Tổ 7, ấp Bắc 3, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

**Người đại diện hợp pháp:** Ông Huỳnh Ngọc H, sinh năm 1953. Địa chỉ: Khu phố B, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Là đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền ngày 05-5-2020 và ngày 25-6-2021 (có mặt).

**2. Người bị kiện:**

**2.1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.**

Địa chỉ: Số 137 đường 27/4, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:** Bà Lê Thị Kim N - Tổ trưởng Tổ

hành chính tổng hợp và ông Phạm Thành T - Tổ phó Tổ đăng ký cấp giấy thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (có mặt).

## 2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Địa chỉ: Số 01 đường P, phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

### 3.1. Ủy ban nhân dân thành phố B.

Địa chỉ: Số 137 đường 27/4, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp:* Ông Trần Hữu N - Phó Trưởng phòng và ông Vũ Huy H - Chuyên viên thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (vắng mặt).

### 3.2. Bà Trần Thị Q, sinh năm 1929.

### 3.3. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1962.

### 3.4. Ông Lưu N, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: Số 57 đường 27/4, tổ 6, khu phố 3, phường A, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

### 3.5. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966.

### 3.6. Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Tổ 10, ô1, ấp Bắc 3, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Nguyễn Thị K là chủ sử dụng diện tích đất 3.976,6 m<sup>2</sup>, số thửa 228, số tờ bản đồ 32 tại xã H, huyện Châu Thành (nay là thành phố B), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ) số B 414154 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Châu Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 10-12-1992.

Ngày 12-5-2000, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 430/QĐ.TTg về việc thu hồi 8.327.705 m<sup>2</sup> đất tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để giao cho Ban Quản lý dự án thủy lợi 416 đầu tư xây dựng công trình thủy lợi hồ chứa nước Đá Đen, trong đó có thu hồi một phần đất của bà K.

Ngày 11-4-2003, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2833/QĐ-UB về việc phê duyệt kinh phí đền bù cho hộ bà Nguyễn Thị K số tiền là 5.471.600 đồng.

Ngày 11-8-2005, bà K làm đơn xin tách thửa đất số 228, diện tích 3.976,6 m<sup>2</sup> thành 02 thửa đất mới. Đến ngày 21-11-2005, bà K được UBND thị xã Bà Rịa

cấp Giấy CNQSDĐ số AD 694067 đối với thửa đất 542, diện tích 1.182,9 m<sup>2</sup> và Giấy CNQSDĐ số AD 694068 đối với thửa đất 333, diện tích 2.411,8 m<sup>2</sup>.

Theo Quyết định 430/QĐ.TTg thì bà K bị thu hồi 485,5 m<sup>2</sup> đất; trong đó, thửa đất 542 thu hồi 426,2 m<sup>2</sup> và thửa đất số 333 thu hồi 59,3 m<sup>2</sup>. Ngày 22-6-2006, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Bà Rịa đăng ký biến động trên Giấy CNQSDĐ số AD 694067 nội dung thu hồi 426,2 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, diện tích còn lại là 756,7 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp và đăng ký biến động trên Giấy CNQSDĐ số AD 694068 nội dung thu hồi 59,3 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, diện tích còn lại là 2.352,5 m<sup>2</sup>.

Ngày 05-7-2006, bà K chuyển nhượng diện tích đất 756,7 m<sup>2</sup> cho bà Trần Thị Q và bà Nguyễn Thị S. Ngày 31-7-2006, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Bà Rịa (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) đăng ký biến động sang tên cho bà Q và bà S trên Giấy CNQSDĐ số AD 694067.

Tháng 10-2009, bà Q và bà S làm đơn xin chuyển mục đích 200m<sup>2</sup> sang đất ở, được UBND thị xã Bà Rịa chấp thuận theo Quyết định số 5413/QĐ-UBND ngày 06-11-2009.

Sau đó, dự án công trình thủy lợi hồ chứa nước Đá Đen bị hủy bỏ. UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3497/QĐ-UBND ngày 24-12-2010, giao UBND thị xã Bà Rịa tiếp nhận toàn bộ diện tích đất thu hồi thuộc thị xã Bà Rịa để quản lý, xem xét lập thủ tục hoàn trả quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất trước khi có Quyết định số 430/QĐTTg ngày 12-5-2000 theo quy định pháp luật.

Ngày 14-5-2015, bà K nộp tại Kho bạc Nhà nước số tiền đền bù đất đã nhận trước đó là 5.471.600 đồng.

Ngày 28-5-2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Văn phòng ĐKQSDĐ) thành phố B đăng ký biến động trên Giấy CNQSDĐ số AD 694068, hoàn trả cho bà K 59,3m<sup>2</sup> đất nông nghiệp do hủy dự án tuyến kênh chính hồ Đá Đen.

Ngày 07-5-2018, bà Q và vợ chồng bà S, ông N ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Kim C diện tích đất 756,7 m<sup>2</sup>.

Ngày 22-5-2018, bà H nộp tại Kho bạc nhà nước số tiền 5.471.600 đồng mà bà K đã được đền bù trước đó.

Ngày 29-5-2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (Chi nhánh VPĐKĐĐ) thành phố B đăng ký biến động trên Giấy CNQSDĐ số AD 694067 với nội dung “Hoàn trả 426,2 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp do hủy dự án tuyến kênh chính hồ Đá Đen theo Quyết định số 3497/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, giấy nộp tiền số 0009176 ngày 22-5-2018. Tổng diện tích sử dụng là 1.182,9 m<sup>2</sup> ”.

Ngày 06-6-2018, bà Q, bà S và ông N ký Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H và bà C, nội dung là sửa đổi diện tích đất chuyển nhượng từ 756,7 m<sup>2</sup> thành 1.182,9 m<sup>2</sup>.

Ngày 23-7-2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 093401 cho bà Nguyễn Thị H (Giấy chứng nhận số CN 093401) và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 093402 cho bà Nguyễn Thị Kim C (Giấy chứng nhận số CN 093402) đối với diện tích đất 1.182,9 m<sup>2</sup>.

Ngày 09-3-2020, UBND thành phố B ban hành Văn bản số 1749/UBND-VP trả lời đơn kiến nghị của bà K về việc đề nghị hoàn trả diện tích đất 426,2 m<sup>2</sup> là không có cơ sở giải quyết vì diện tích đất 426,2 m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận cho bà H, bà C.

Vì vậy, bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy nội dung hoàn trả 426,2 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp do Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B chính lý tại trang 4 của Giấy CNQSDĐ số AD 694067.

- Hủy Giấy chứng nhận số CN 093401 và Giấy chứng nhận số CN 093401 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23-7-2018 cho bà H, bà C.

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện cùng trình bày:*

Ngày 21-11-2005, bà Nguyễn Thị K được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số AD 694067 đối với diện tích 1.182,9 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 542, và Giấy CNQSDĐ số AD 694068 đối với diện tích 2.411,8 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 333, cùng tờ bản đồ số 39 tại xã Hòa Long, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Thực hiện công trình tuyến kênh chính hồ Đá Đen, bà K bị thu hồi là 485,5 m<sup>2</sup> đất (thửa đất 542 thu hồi 426,2 m<sup>2</sup> và thửa đất 333 thu hồi 59,3 m<sup>2</sup>) với tổng kinh phí đền bù 5.471.600 đồng. Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Bà Rịa chính đã lý biến động thu hồi đất trên Giấy CNQSDĐ số AD 694067 và số AD 694068 vào ngày 22-6-2006.

Sau khi thu hồi, diện tích thửa đất 542 còn lại là 756,7m<sup>2</sup>, bà K đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Q và bà Nguyễn Thị S vào ngày 05-7-2006. Đến ngày 31-7-2006, Văn phòng ĐKQSDĐ thị xã Bà Rịa đăng ký biến động sang tên cho bà Q và bà S trên Giấy CNQSDĐ số AD 694067.

Sau đó, công trình tuyến kênh chính hồ Đá Đen bị hủy bỏ nên không thu hồi đất của bà K nữa. Ngày 14-5-2015, bà K nộp lại số tiền đền bù đất đã nhận trước đó là 5.471.600 đồng.

Ngày 07-5-2018, bà Q và bà S lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 756,7m<sup>2</sup> cho bà Nguyễn Thị H và Nguyễn Thị Kim C. Ngày 29-5-2018, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B hoàn trả 426,2 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trên Giấy CNQSDĐ số AD 694067 cho bà Q và bà S.

Ngày 06-6-2018, bà Q, bà S và ông N ký văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng để sửa đổi diện tích đất chuyển nhượng từ 756,7 m<sup>2</sup> thành 1.182,9 m<sup>2</sup>. Ngày 23-7-2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CN 093401 và Giấy chứng nhận số CN 093402 cho bà H và bà C.

Diện tích đất 426,2 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà K nhưng Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B lại đăng ký biến động hoàn trả cho bà Q, bà S. Bà K chỉ chuyển nhượng cho bà Q, bà S 756,7 m<sup>2</sup> đất nhưng bà Q, bà S lại chuyển nhượng cho bà H, bà C 1.182,9 m<sup>2</sup> đất (bao gồm cả 426,2 m<sup>2</sup> của bà K). Từ đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận cho bà H, bà C với tổng diện tích đất là 1.182,9 m<sup>2</sup> là không đúng quy định, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà K.

Vì vậy, bà K khởi kiện yêu cầu hủy nội dung hoàn trả 426,2 m<sup>2</sup> của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B cho bà Q, Bà S và hủy Giấy chứng nhận số CN 093401, Giấy chứng nhận số CN 093401 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp cho bà H, bà C.

*Ý kiến của người bị kiện:*

*- Ý kiến của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B:*

Tại Văn bản số 765/CNVPĐK-HCTH ngày 09-3-2021, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B thống nhất với ý kiến người khởi kiện về nguồn gốc và quá trình biến động của diện tích đất 1.182,9 m<sup>2</sup> số thửa 542.

Quyết định số 2833/QĐ-UB ngày 11-4-2003 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác định đối tượng có đất thu hồi và được đền bù là hộ bà Nguyễn Thị K. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và bà Q, bà S năm 2006, diện tích đất chuyển nhượng là 756,7 m<sup>2</sup>. Việc Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B chỉnh lý hoàn trả diện tích 426,2 m<sup>2</sup> theo đơn của bà Q, bà S mà trong hồ sơ không có văn bản thể hiện sự đồng ý của bà K là chưa đúng với lý do:

Việc thu hồi diện tích đất 426,2 m<sup>2</sup> của bà K chỉ thực hiện trên các văn bản hành chính, không thu hồi đất ngoài thực địa. Do đó, bà K chuyển nhượng diện tích đất 756,7m<sup>2</sup> cho bà Q, bà S nhưng thực tế bàn giao diện tích 1.182,9m<sup>2</sup> (có cả diện tích 426,2 m<sup>2</sup> đã bị thu hồi).

Ngày 24-12-2010, UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3497/QĐ-UBND thu hồi 778.863,7 m<sup>2</sup> đất thuộc Công trình Thủy lợi Hồ chứa nước Đá Đen do không còn nhu cầu sử dụng đất để hoàn trả quyền sử dụng đất cho người dân, bà K không có ý kiến gì. Bà Q, bà S quản lý, sử dụng đất từ năm 2006 đến năm 2018 ổn định, không tranh chấp. Năm 2019, bà K mới có đơn đề nghị hoàn trả diện tích đất 426,2 m<sup>2</sup>.

Nguyên nhân sai sót trên các bên liên quan đều phải có nghĩa vụ khắc phục và việc khắc phục được thực hiện theo bản án có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Q, bà S với bà H, bà C là đúng quy định nên việc cấp Giấy chứng nhận của Sở Tài nguyên là đúng quy định.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B thừa nhận việc hoàn trả diện tích đất 426,2 m<sup>2</sup> cho bà Q, bà S là có sai sót. Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà K về việc hủy nội dung hoàn trả diện tích đất 426,2 m<sup>2</sup> tại trang 4 của Giấy CNQSDĐ số AD 694067. Đối với yêu cầu của bà K về việc hủy Giấy chứng nhận số CN 093401 và Giấy chứng nhận số CN 093402 thì Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B không có ý kiến gì vì hai Giấy chứng nhận này do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp.

*- Ý kiến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B:*

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng không gửi văn bản ý kiến cho Tòa án.

*Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

*- Ý kiến của UBND thành phố B:*

Bà K sử dụng hợp pháp thửa đất số 542, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.182,9 m<sup>2</sup> tại xã Hòa Long, theo Giấy CNQSDĐ số AD 694067 ngày 11-8-2005 trên cơ sở thực hiện thủ tục tách thửa từ thửa đất số 228 diện tích 3.976,6 m<sup>2</sup>. Thửa đất 542 được xác định có 426,2 m<sup>2</sup> đất bị thu hồi để xây dựng tuyến kênh chính hồ Đá Đen.

Ngày 29-5-2018, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B chỉnh lý hoàn trả 426,2 m<sup>2</sup> đất cho bà Q, bà S tại Giấy CNQSDĐ số AD 694067 ngày 11-8-2005. Trong đó, bà Q và bà S được xác định là người nhận chuyển nhượng diện tích đất 756,7 m<sup>2</sup> từ bà K tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2006.

Tại thời điểm năm 2006, diện tích đất chuyển nhượng là 756,7 m<sup>2</sup>. Việc Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B hoàn trả diện tích đất 426,2 m<sup>2</sup> cho bà Q, bà S mà trong hồ sơ không có văn bản thể hiện sự đồng ý của bà K là chưa đúng. Tại thời điểm bà K làm đơn kiến nghị UBND thành phố hoàn trả diện tích 426,2 m<sup>2</sup> thì Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B đã chỉnh lý hoàn trả cho bà Q, bà S tại Giấy CNQSDĐ số AD 694067 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp Giấy chứng nhận số CN 093401 và Giấy chứng nhận số CN 093402 cho bà H, bà C. Do vậy, UBND thành phố B không có cơ sở giải quyết đơn kiến nghị của bà K. Đề nghị bà K nộp đơn khởi kiện tại Tòa án để được giải quyết.

*- Ý kiến của bà Trần Thị Q, bà Nguyễn Thị S và ông Lưu N:*

Ngày 05-7-2006, bà Q và bà S nhận chuyển nhượng của bà K diện tích đất 756,7m<sup>2</sup> tại xã Hòa Long với giá 34.000.000 đồng. Ngày 31-7-2006, thủ tục chuyển nhượng hoàn tất, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Bà Rịa đăng ký biến động sang tên cho bà Q và bà S trên Giấy CNQSDĐ số AD 694067.

Ngày 07-5-2018, bà Q, bà S và ông N lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà H, bà C diện tích đất 756,7 m<sup>2</sup> nói trên và giao luôn Giấy CNQSDĐ số AD 694067 bà H, bà C sau khi nhận đủ tiền.

Ngày 06-6-2018, bà H nhờ bà Q, bà S và ông N ra Phòng công chứng ký thêm văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sửa đổi diện tích đất chuyển nhượng từ 756,7 m<sup>2</sup> thành 1.182,9 m<sup>2</sup>. Lý do bà H đưa ra là diện tích đất trên Giấy CNQSDĐ số AD 694067 là 1.182,9 m<sup>2</sup> nhưng hai bên mới chỉ ký hợp đồng có 756,7 m<sup>2</sup> còn thiếu 426,2 m<sup>2</sup>.

Bà Q, bà S chỉ nhận chuyển nhượng của bà K 756,7 m<sup>2</sup> đất còn vì sao Chi nhánh VPĐKKĐĐ thành phố B hoàn trả cho bà Q, bà S 426,2 m<sup>2</sup> đất đã thu hồi của bà K trước đó thì bà Q, bà S không biết. Qua yêu cầu khởi kiện của bà K, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*- Ý kiến của bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Kim C:*

Bà H và bà C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không gửi văn bản ý kiến về việc giải quyết vụ án.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người khởi kiện đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật Tố tụng Hành chính.

Về nội dung: Bà K là chủ sử dụng hợp pháp của diện tích đất 426,2 m<sup>2</sup> theo Giấy CNQSDĐ số AD 694067. Sau khi hủy dự án tuyến kênh hồ Đá Đen, bà K đã nộp tiền trả lại cho ngân sách nhà nước nhưng Chi nhánh VPĐKKĐĐ thành phố B lại hoàn trả đất cho bà Q, bà S là không đúng đối tượng sử dụng đất. Bà Q, bà S chỉ nhận chuyển nhượng của bà K 756,7 m<sup>2</sup> đất nhưng lại ký văn bản sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H, bà C để sửa diện tích đất chuyển nhượng từ 756,7 m<sup>2</sup> đất thành 1.182,9 m<sup>2</sup> đất là vi phạm điều cấm của pháp luật nên Văn bản sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CN 093401 và Giấy chứng nhận số CN 093402 cho bà H, bà C ngày 23-7-2018 đối với diện tích 1.182,9 m<sup>2</sup> đất là không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà K.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. *Về tố tụng:* Tại phiên tòa người khởi kiện vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa, Chi nhánh VPĐKKĐĐ thành phố B vắng mặt lần thứ hai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 157 và Điều 158 Luật Tố tụng Hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[2]. *Về đối tượng khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 093401 và số CN 093402 do Sở Tài nguyên và

Môi trường tỉnh B cấp ngày 23-7-2018 cho bà H, bà C là Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, thuộc đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính. Bà K khởi kiện yêu cầu hủy nội dung đăng ký biến động hoàn trả 426,2 m<sup>2</sup> của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B trên Giấy CNQSDĐ số AD 694067 và hủy Giấy chứng nhận số CN 093401, Giấy chứng nhận số CN 093402 nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng Hành chính.

[3]. *Về thời hiệu khởi kiện:* Ngày 09-3-2020, UBND thành phố B ban hành Văn bản số 1749/UBND-VP về việc giải quyết đơn kiến nghị của bà K hoàn trả diện tích đất đã thu hồi để thực hiện công trình hồ Đá Đen thì bà K mới biết 426,2 m<sup>2</sup> đất của bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CN 093401 và Giấy chứng nhận số CN 093402 cho bà H, bà C. Do vậy, ngày 11-6-2020, bà K nộp đơn khởi kiện tại Tòa án là còn thời hiệu khởi kiện theo điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng Hành chính.

[4]. *Về nội dung vụ án:*

[4.1]. *Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền:*

Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B đăng ký biến động trên Giấy CNQSDĐ số AD 694067 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy CNQSDĐ số CN 093401, Giấy chứng nhận số CN 093402 là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

[4.2]. *Việc đăng ký biến động đất đai:*

Ngày 21-11-2005, UBND thị xã Bà Rịa cấp cho bà Nguyễn Thị K Giấy CNQSDĐ số AD 694067 đối với thửa đất số 542, diện tích 1.182,9 m<sup>2</sup> và Giấy CNQSDĐ số AD 694068 đối với thửa đất số 333, diện tích 2.411,8 m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 39 tại xã Hòa Long, thị xã Bà Rịa (nay là thành phố B), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình thủy lợi hồ chứa nước Đá Đen tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Quyết định số 430/QĐ.TTg ngày 12-5-2000 của Thủ tướng Chính phủ thì thửa đất 542 bị thu hồi 426,2 m<sup>2</sup> đất còn thửa đất số 333 bị thu hồi 59,3 m<sup>2</sup> đất. Ngày 22-6-2006, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Bà Rịa đã đăng ký biến động diện tích đất thu hồi trên Giấy CNQSDĐ số AD 694067 và Giấy CNQSDĐ số AD 694068.

Ngày 05-7-2006, bà K chuyển nhượng cho bà Trần Thị Q và bà Nguyễn Thị S phần diện tích đất còn lại của thửa 542 là 756,7 m<sup>2</sup> đất. Bà Q và bà S được Văn phòng ĐKQSDĐ thị xã Bà Rịa đăng ký biến động sang tên trên Giấy CNQSDĐ số AD 694067 vào ngày 31-7-2006.

Theo Quyết định số 2833/QĐ-UB ngày 11-4-2003 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt kinh phí thì bà K được bồi thường số tiền 5.471.600 đồng. Tuy nhiên, sau đó dự án đầu tư xây dựng công trình thủy lợi hồ chứa nước



Đá Đen bị hủy bỏ nên bà K đã nộp trả lại ngân sách Nhà nước số tiền 5.471.600 đồng, theo giấy nộp tiền số 0005388 ngày 14-5-2015.

Ngày 28-5-2015, Văn phòng ĐKQSDĐ thành phố B đăng ký biến động hoàn trả cho bà K diện tích đất 59,3 m<sup>2</sup> trên Giấy CNQSDĐ số AD 694068 nhưng lại không hướng dẫn bà K làm thủ tục để cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất 426,2 m<sup>2</sup> vì Giấy CNQSDĐ số AD 694067 đã được chỉnh lý sang tên cho bà Q và bà S. Ngược lại, đến ngày 29-5-2018, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B lại đăng ký biến động trên Giấy CNQSDĐ số AD 694067 để hoàn trả diện tích đất 426,2 m<sup>2</sup> cho bà Q và bà S dựa trên giấy nộp tiền số 0009176 ngày 22-5-2018 của bà H, trong khi bà K hoàn toàn không biết gì, là không đúng đối tượng sử dụng đất theo Điều 5 Luật đất đai năm 2013.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B cũng thừa nhận việc đăng ký biến động trả diện tích đất 426,2 m<sup>2</sup> cho bà Q, bà S là có sai sót nên đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Khôi. Do vậy, Hội đồng xét xử hủy nội dung đăng ký biến động *“Hoàn trả 426,2 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp do hủy dự án tuyến kênh chính Hồ Đá Đen theo Quyết định số 3497/QĐ-UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, giấy nộp tiền số 0009176 ngày 22-5-2018. Tổng diện tích sử dụng là 1.182,9 m<sup>2</sup>”* của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B trên Giấy CNQSDĐ số AD 694067.

[4.3]. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 07-5-2018, tại Phòng công chứng số 2, bà Q, bà S và ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho bà H và bà C diện tích đất 756,7 m<sup>2</sup> tại xã Hòa Long, thành phố B.

Ngày 06-6-2018, tại Phòng công chứng số 2, bà Q, bà S và ông N ký văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H và bà C để sửa đổi diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 07-5-2018 là 756,7 m<sup>2</sup> thành 1.182,9 m<sup>2</sup>, căn cứ theo xác nhận của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B ngày 29-5-2018.

Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, bà Q và bà S chỉ nhận chuyển nhượng của bà K 756,7 m<sup>2</sup> đất. Việc Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B đăng ký biến động hoàn trả diện tích đất 426,2 m<sup>2</sup> của bà K cho bà Q và bà S là không đúng đối tượng sử dụng đất nên hủy nội dung hoàn trả 426,2 m<sup>2</sup> đất của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B trên Giấy CNQSDĐ số AD 694067.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại tòa, bà S xác định bà và bà Q chỉ nhận chuyển nhượng của bà K 756,7 m<sup>2</sup> đất còn diện tích 426,2 m<sup>2</sup> là đất của bà K chứ không phải đất của bà và bà Q. Bà S cũng không biết việc Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B hoàn trả cho bà và bà Q 426,2 m<sup>2</sup> đất vì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiền, bà đã giao Giấy CNQSDĐ cho bà H, bà C. Sau đó, Hằng nói các bên ký hợp đồng chuyển nhượng chưa hết đất trên Giấy CNQSDĐ nên nhờ bà S, bà Q và ông N ký bổ sung cho đủ.

Bà Q và bà S không phải chủ sử dụng hợp pháp của diện tích đất 426,2 m<sup>2</sup> nên văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-6-2018 giữa bà Q, bà S và ông N với bà H, bà C đã vi phạm điều cấm của pháp luật và bị vô hiệu theo Điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Giấy chứng nhận số CN 093401 và Giấy chứng nhận số CN 093402 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp trên cơ sở văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-6-2018 bị vô hiệu nên cũng trái pháp luật, thuộc trường hợp phải thu hồi theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013.

[4.4]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà K, hủy nội dung đăng ký biến động hoàn trả 426,2 m<sup>2</sup> đất của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B trên Giấy CNQSDĐ số AD 694067 và hủy Giấy chứng nhận số CN 093401, Giấy chứng nhận số CN 093402.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. *Về án phí*: Người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của bà K được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng Hành chính;

Căn cứ Điều 5, điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K.

Hủy nội dung đăng ký biến động “Hoàn trả 426,2 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp do hủy dự án tuyến kênh chính hồ Đá Đen theo Quyết định số 3497/QĐ-UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, giấy nộp tiền số 0009176 ngày 22-5-2018. Tổng diện tích sử dụng là 1182,9 m<sup>2</sup> (có 200 m<sup>2</sup> đất ở)” ngày 29-5-2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 694067 do Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa (nay là thành phố B) cấp ngày 21-11-2005 cho bà Nguyễn Thị K.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 093401 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23-7-2018 cho bà Nguyễn Thị H và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 093402 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23-7-2018 cho bà Nguyễn Thị Kim C.

2. Án phí hành chính sơ thẩm:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn).

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn).

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- Lưu.

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

**Nguyễn Thị Ly**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Phi Trường**

**Lê Quốc Việt**

**Nguyễn Thị Ly**

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- Lưu.

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

**Nguyễn Thị Ly**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Quốc Việt      Nguyễn Phi Trường**

**Nguyễn Thị Ly**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Quốc Việt**

**Nguyễn Phi Trường**

**Nguyễn Thị ly**







