

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 05/2020/HC-ST
Ngày: 25- 6 - 2020
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 BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lương Thị Diệu
Ông Phạm Hiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Lua - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2020/TLST-HC ngày 08 tháng 01 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: 06/2020/QĐXXST-HC ngày 20 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Phan Văn C, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 4, phường T, thành phố Đ, tỉnh B

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài), tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh Bình - Chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố Đồng Xoài (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường Phú Riềng Đỏ, khu phố Phú Mỹ, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Phạm Ngọc Hùng – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đồng Xoài (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ, liên quan:

1. Bà Lê Thị T, sinh năm 1981

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Phan Văn C, sinh năm 1980 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố 4, phường T, thành phố Đ, tỉnh B

2. Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1969 (có mặt)

3. Bà Đặng Thị M, sinh năm 1973 (vắng mặt)

- Cùng địa chỉ: Khu phố 4, phường T, thành phố Đ, tỉnh B
4. Bà Phạm Thị Hồng Y, sinh năm 1971 (vắng mặt khi tuyên án)
5. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1966
6. Anh Nguyễn Mạnh L, sinh năm 1989
7. Anh Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1996
- Người đại diện theo ủy quyền của ông M, anh L, anh C: Bà Phạm Thị Hồng Y, sinh năm 1971 (vắng mặt khi tuyên án)
- Cùng địa chỉ: Tổ 5, Khu phố 4, phường T, thành phố Đ, tỉnh B
8. Bà Phạm Thị D, sinh năm 1986 (có đơn xin vắng mặt)
9. Ông Bò Văn C, sinh năm 1977 (vắng mặt khi tuyên án)
- Cùng địa chỉ: Khu phố 4, phường T, thành phố Đ, tỉnh B
10. Bà Đinh Thị Kim L, sinh năm 1976 (vắng mặt)
11. Ông Phan Hoài T, sinh năm 1976 (vắng mặt khi tuyên án)
- Cùng địa chỉ: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh B
12. Bà Lê Thị C, sinh năm 1975 (vắng mặt)
- Địa chỉ: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh B
- Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Trần Quốc V, sinh năm 1986 (có mặt)
- Địa chỉ liên hệ: Đường H, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình P
13. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước
- Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuệ Hiền – Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND tỉnh Bình Phước (có đơn xin vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: Đường 6/1, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Trọng Kền – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài (vắng mặt khi tuyên án).
- 14 Ủy ban nhân dân phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
- Người đại diện theo pháp luật: Bà Trương Hải Yến – Chức vụ: Chủ tịch UBND phường Tân Đồng (có đơn xin vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: Khu phố 3, phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.
15. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước
- Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thìn Bảy – Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước (có đơn xin vắng mặt)
- Địa chỉ: QL 14, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.
- Người làm chứng: Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1939 (vắng mặt khi tuyên án)
- Địa chỉ: Khu phố 4, phường T, thành phố Đ, tỉnh B

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/12/2019, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện ông Phan Văn C đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày:

Diện tích đất 2.069,2 m² (đã trừ hành lang suối) tọa lạc tại khu phố 4, phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 10 là diện tích đất gia đình ông C đang quản lý, sử dụng. Đất có nguồn gốc do ông C nhận chuyển nhượng của hộ bà Đặng Thị M vào năm 2004 (bà M đã được UBND tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 00521/QSDĐ/2062/QĐ-UB ngày 07/9/2001). Ngày 25/11/2004, ông C được UBND thành phố Đồng Xoài cấp GCNQSDĐ số S189980 với diện tích 5.927,9 m² thuộc tờ bản đồ số 10, gồm các thửa 64 có diện tích 2.069,2 m² (đã trừ hành lang suối); thửa 63 có diện tích 2.932,1 m² và thửa 138 có diện tích 926,6 m²; hiện nay toàn bộ diện tích đất trên đều do gia đình ông C đang trực tiếp quản lý, sử dụng, trồng cây và khai thác mủ cao su.

Sau khi bà Lê Thị C cho biết phần diện tích đất 2.069,2 m² (diện tích đất hiện nay là 3.040m²) thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 10 nói trên là diện tích đất của bà C đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài (nay là Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thành phố Đồng Xoài) điều chỉnh trang 04 GCNQSDĐ ngày 04/8/2014 công nhận quyền sử dụng đất cho bà C đối với GCNQSDĐ số BH 658023 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp ngày 05/6/2012 cho bà Phạm Thị D thì ông C đã tìm hiểu và được biết việc bà C được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài thực hiện việc đăng ký biến động, xác nhận thay đổi tên chủ sử dụng trên trang 4 GCNQSDĐ số BH 658023 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10, phường Tân Đồng có diện tích 3.040 m² là do bà C nhận chuyển nhượng của bà Đinh Thị Kim L, bà Đinh Thị Kim L nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị D, bà Phạm Thị D nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Hồng Y, bà D đã được UBND thị xã Đồng Xoài cấp GCNQSDĐ số BH 658023 ngày 05/6/2012.

Cho rằng việc UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp GCNQSDĐ cho bà D đối với diện tích đất nêu trên sau đó được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài điều chỉnh biến động trang 04 GCNQSDĐ ngày 04/8/2014 công nhận quyền sử dụng đất cho bà C là không đúng nguồn gốc, không đúng diện tích, chồng lấn lên diện tích gia đình ông đang quản lý, sử dụng. Vì vậy, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số BH 658023 do UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp ngày 05/6/2012 cho bà Phạm Thị D, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài (nay là Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thành phố Đồng Xoài) điều

chỉnh biến động, thay đổi tên chủ sử dụng trên trang 04 GCNQSDĐ ngày 04/8/2014 công nhận quyền sử dụng đất cho bà C.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị C yêu cầu Tòa án xem xét hủy một phần GCNQSDĐ số S189980 do UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp cho hộ ông Phan Văn C ngày 25/11/2004 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Phường Tân Đồng thì ông C không đồng ý và yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản trình bày ý kiến số 389/UBND-NC ngày 12/3/2020, người đại diện theo pháp luật của người bị kiện là ông Nguyễn Minh Bình, chức vụ Chủ tịch UBND thành phố Đồng Xoài trình bày:

Ngày 11/10/2004, ông Nguyễn Thành C, bà Đặng Thị M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 63, 64 tờ bản đồ số 10, phường Tân Đồng cho hộ ông Phan Văn C. Hai thửa đất trên đã được UBND tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số 00521/QSDĐ/2062/QĐ-UB ngày 07/9/2001 cho hộ bà M, hợp đồng này đã được UBND phường Tân Đồng xác nhận. Ngày 25/11/2004, hộ ông Phan Văn C được UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp GCNQSDĐ số S189980 với tổng diện tích 5.927,9 m² cho các thửa đất số 63, 64 và thửa số 138 (thửa đất số 138 là thửa đất thêm, phát sinh sau khi trừ phần diện tích hành lang suối đi qua thửa đất số 63). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện đầy đủ theo trình tự quy định của pháp luật.

Ngày 16/11/2010, bà Phạm Thị Hồng Y có đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ, cho thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 với mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, nguồn gốc sử dụng là khai phá năm 1993. Ngày 17/11/2010, UBND phường Tân Đồng ban hành Thông báo số 32/TB-UBND về việc công khai hồ sơ đăng ký đất, có biên bản về việc xét cấp GCNQSDĐ kèm theo, trong đó có tên của bà Y. Ngày 26/11/2010, UBND phường Tân Đồng ban hành Thông báo số 33/TB-UBND về việc kết thúc công khai hồ sơ đăng ký đất và Tờ trình số 88/TTr-UBND về việc cấp GCNQSDĐ cho 05 hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ đủ điều kiện trong đó có hồ sơ của bà Y. Ngày 04/7/2011, bà Phạm Thị Hồng Y được cấp GCNQSDĐ số BH 250990 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 có diện tích 3.040 m².

Ngày 15/5/2012, bà Phạm Thị Hồng Y chuyển nhượng QSDĐ cho bà Phạm Thị D, sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, ngày 05/6/2012, bà D được UBND thị xã Đồng Xoài cấp GCNQSDĐ số BH 658023 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 có diện tích 3.040 m².

Ngày 27/12/2012, bà D chuyển nhượng QSDĐ cho bà Đinh Thị Kim L, ngày 19/9/2013 bà L được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài đăng ký biến động, xác nhận thay đổi tên chủ sử dụng trên trang 3 GCNQSDĐ số BH 658023 đối với thửa đất số 64.

Ngày 20/3/2014, bà L chuyển nhượng QSDĐ cho bà Lê Thị C, ngày 04/8/2014, bà Lê Thị C được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài đăng ký biến động, xác nhận thay đổi tên chủ sử dụng trên trang 4 GCNQSDĐ số BH 658023 đối với thửa đất số 64. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện đầy đủ, theo trình tự quy định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn C: Trong quá trình thực hiện việc đăng ký cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 phường Tân Đồng đã có 02 hộ đăng ký cấp GCNQSDĐ cho thửa đất trên là hộ bà Đặng Thị M được cấp GCNQSDĐ năm 2001, hộ bà Phạm Thị Hồng Y cấp GCNQSDĐ năm 2011. Do thiếu kiểm tra nên các cơ quan chuyên môn đã tham mưu UBND thị xã Đồng Xoài cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Phạm Thị Hồng Y tại thửa đất số 64 trùng với thửa đất đã cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Đặng Thị M. Sau này hộ bà Y chuyển nhượng cho bà D, bà D chuyển nhượng cho bà L, bà L chuyển nhượng cho bà C, hộ bà Đặng Thị M chuyển nhượng cho hộ ông C thì phát sinh tranh chấp. Việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 cho hộ bà Y chưa đúng theo quy định của pháp luật, do đó nội D khởi kiện của ông C là có cơ sở. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án theo thẩm quyền.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị C yêu cầu Tòa án xem xét hủy một phần GCNQSDĐ số S189980 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp cho hộ ông Phan Văn C ngày 25/11/2004 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Phường Tân Đồng: Qua quá trình xem xét nguồn gốc sử dụng đất và quá trình cấp GCNQSDĐ của hộ ông C, đối chiếu với các quy định của pháp luật, việc cấp GCNQSDĐ số S189980 ngày 25/11/2004 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp cho hộ ông C là đúng thẩm quyền và đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Việc bà C yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ số S189980 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp cho hộ ông C ngày 25/11/2004 là không có cơ sở.

Do bận công tác nên người đại diện theo pháp luật của người bị kiện xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

UBND tỉnh Bình Phước – Người đại diện theo pháp luật là Bà Trần Tuệ Hiền, chức vụ Chủ tịch UBND tỉnh Bình Phước trình bày:

Đối với hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Đặng Thị M: Hộ bà Đặng Thị M khai phá được 03 thửa đất tại khu phố Tân Đồng 4, thị trấn Đồng Xoài, huyện Đồng Phú, tỉnh Sông Bé (nay là phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài). Trong quá trình kê khai, đăng ký cấp GCNQSDĐ trên địa bàn thành phố Đồng Xoài, hộ bà Đặng Thị M có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất các thửa đất trên và được UBND phường Tân Đồng xác nhận nguồn gốc đất sử dụng năm 1993, đủ điều kiện

cấp GCNQSDĐ. Sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, năm 2001 hộ bà M được UBND tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 05/5/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ của hộ bà Phạm Thị Hồng Y đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 tại phường Tân Đồng; trên cơ sở xét duyệt của UBND phường Tân Đồng, phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho UBND thành phố Đồng Xoài cấp GCNQSDĐ số BH 250990. Ngày 15/5/2012, hộ bà Y chuyển nhượng cho bà Phạm Thị D và được UBND thị xã Đồng Xoài cấp GCNQSDĐ số BH 658023 ngày 05/6/2012 cho bà Phạm Thị D. Như vậy, GCNQSDĐ cấp cho hộ bà Y và bà D thuộc thẩm quyền cấp GCN của UBND thị xã Đồng Xoài. Ngày 27/10/2012, bà D ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Kim L, ngày 19/9/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài chỉnh lý biên động trang 03 chuyển quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị Kim L. Ngày 20/3/2014, bà L ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị C, ngày 04/8/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài chỉnh lý biên động trang 4 chuyển quyền sử dụng đất cho bà C. Việc đăng ký biên động trang 3 GCN chuyển quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị Kim L và trang 4 chuyển quyền sử dụng đất cho bà C được thực hiện đúng trình tự, thủ tục tại Quyết định số 2068/QĐ-UBND tỉnh Bình Phước.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị C yêu cầu Tòa án xem xét hủy một phần GCNQSDĐ số S189980 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp cho hộ ông Phan Văn C ngày 25/11/2004 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường Tân Đồng: Do việc cấp GCNQSDĐ thuộc thẩm quyền của UBND thị xã Đồng Xoài nên UBND tỉnh Bình Phước không có ý kiến gì.

Do bận công tác nên người đại diện theo pháp luật của UBND tỉnh Bình Phước xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

UBND phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước - Người đại diện theo pháp luật là bà Trương Hải Y, chức vụ Chủ tịch UBND phường Tân Đồng trình bày:

Việc cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Đặng Thị M thực hiện theo thủ tục quy định tại Luật đất đai năm 1993, bà M sử dụng đất ổn định, không ai tranh chấp. Việc cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Phạm Thị Hồng Y thực hiện theo thủ tục quy định tại Luật đất đai năm 2003. Khi thực hiện việc xét duyệt nguồn gốc đất để cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Y, UBND phường Tân Đồng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai, tuy nhiên, do chủ quan của cán bộ địa chính tham mưu không kiểm tra kỹ trên sổ mục kê, không đi thực tế đo đạc mà chỉ dựa vào đơn kê khai đăng ký và bản đồ trích lục từ bản đồ của Chi nhánh Văn

phòng ĐKĐĐ thành phố Đồng Xoài nên dẫn đến việc cấp chồng thửa đất của bà M (thửa số 64, tờ bản đồ số 10).

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn C: GCNQSDĐ của bà Đặng Thị M được cấp chính quy và được UBND tỉnh Bình Phước cấp năm 2001. Như vậy thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 tại phường Tân Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đặng Thị M là đúng.

Do bận công tác nên bà Trương Hải Yến – Chủ tịch UBND phường Tân Đồng xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại văn bản trình bày ý kiến số 275/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 16/4/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước - Người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Thìn Bảy, Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước trình bày:

Theo quy định tại thủ tục số 24, Mục IX, lĩnh vực Tài nguyên và Môi trường ban hành kèm theo Quyết định 2056/QĐ-UBND ngày 09/10/2012 về việc “Công bố thủ tục hành chính chung áp dụng tại cấp huyện trên địa bàn tỉnh Bình Phước”.

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2026, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD bà Phạm Thị D ký chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Đinh Thị Kim L được phòng Công chứng số 01, tỉnh Bình Phước chứng thực ngày 27/10/2012. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài (nay là Chi nhánh Văn Phòng ĐKĐĐ thành phố Đồng Xoài) lập phiếu chuyển thông tin địa chính số 2887 ngày 17/9/2013 để Chi cục thuế thị xã Đồng Xoài xác định nghĩa vụ tài chính đối với hồ sơ chuyển nhượng nêu trên. Sau khi chủ sử dụng hoàn thành nghĩa vụ tài chính, ngày 19/9/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài chỉnh lý biến động trang 3 GCNQSDĐ số vào sổ CH 4121/QSDĐ chuyển quyền sử dụng đất cho bà L.

Theo quy định tại thủ tục số 26, Mục X, Lĩnh vực Tài nguyên và Môi trường ban hành kèm theo Quyết định 1301/QĐ-UBND ngày 17/6/2014 về việc “Công bố thủ tục hành chính chung áp dụng tại cấp huyện trên địa bàn tỉnh Bình Phước”.

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1941, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD bà Đinh Thị Kim L ký chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị C được phòng Công chứng Bình Phước chứng thực ngày 20/3/2014. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài lập phiếu chuyển thông tin địa chính số 3201 ngày 26/6/2014 để Chi cục thuế thị xã Đồng Xoài xác định nghĩa vụ tài chính đối với hồ sơ chuyển nhượng nêu trên. Sau khi chủ sử dụng hoàn thành nghĩa vụ tài chính, ngày 04/8/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài chỉnh lý biến động trang 4 GCNQSDĐ số vào sổ CH 4121/QSDĐ chuyển quyền sử dụng đất cho bà C.

Như vậy, từ những căn cứ pháp lý và trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp GCNQSDĐ, việc chỉnh lý biến động tại trang 3 ngày 19/9/2013 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị Kim L, chỉnh lý biến động trang 4 ngày 04/8/2014 chuyển quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị C Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài (nay là Chi nhánh Văn Phòng ĐKĐĐ thành phố Đồng Xoài) là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Quyết định số 2056/QĐ-UBND ngày 09/10/2012 và Quyết định 1301/QĐ-UBND ngày 17/6/2014 của UBND tỉnh Bình Phước.

Ông Nguyễn Thanh C trình bày:

Năm 1988, ông C cùng bố ruột là ông Nguyễn Thanh C khai phá khu đất thuộc khu phố 4, phường Tân Đồng, sau khi khai phá đã trồng lúa và đậu xanh. Năm 1992, do đất bạc màu nên ông C đã cho vợ chồng ông C và bà M quản lý, sử dụng và trồng điều, đào ao nuôi cá, trong quá trình sử dụng đất không có tranh chấp với ai liền kề. Năm 2001, bà M, ông C được cấp GCNQSDĐ với tổng diện tích 9200 m² gồm các thửa thuộc tờ bản đồ số 10, thửa 63 diện tích 5268 m², thửa 64 diện tích 3040 m², thửa 104 diện tích 892 m². Đến năm 2004, ông C, bà M đã chuyển nhượng thửa 63 và 64 tờ bản đồ số 10 cho ông Phan Văn C, thời điểm chuyển nhượng trên thửa 63 ông bà đã trồng điều, trên thửa 64 được đắp bờ xung quanh để làm ao nuôi cá, cùng thời điểm năm 2004 ông C đã được cấp GCNQSDĐ, sau đó ông C thay đổi cây trồng sang cây cao su từ năm 2011 và trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2004 cho đến nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C thì ông C đồng ý và yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C vì việc UBND thị xã Đồng Xoài cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông C là đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị C: Ông C không đồng ý và yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Phạm Thị Hồng Y, ông Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Mạnh L, anh Nguyễn Mạnh C trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 20.000m² thuộc tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khu phố 4, phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài do gia đình bà Y khai từ năm 1993, sau khi khai phá gia đình trực tiếp quản lý, sử dụng và trồng cây điều, xà cừ, sau đó là cao su trên diện tích 20.000 m² này. Năm 2005, gia đình bà Y được UBND thị xã Đồng Xoài cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất này và được tách thành 05 GCNQSDĐ. Trong quá trình sử dụng từ khi khai phá cho đến năm 2009 thì không xảy ra tranh chấp với ai. Đến năm 2010, gia đình bà Y chuyển nhượng thửa đất này cho ông Bò Văn C với diện tích là 20.000m². Năm 2012, ông C thông báo cho bà Y biết diện tích đất được cấp còn thiếu khoảng 3000m² và có 01 thửa đất liền kề với đất của gia đình bà Y trên bản đồ chưa được đăng ký. Vì nghĩ là đất của gia

đình chưa được cấp GCN nên gia đình bà Y đã đi đăng ký quyền sử dụng đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 với diện tích 3.040m². Gia đình bà Y được hội đồng xét duyệt cấp GCNQSDĐ của UBND phường Tân Đồng duyệt và niêm yết tại UBND phường Tân Đồng, trong quá trình niêm yết cũng không ai có ý kiến gì. Do đó gia đình bà Y đã được UBND thị xã Đồng Xoài cấp GCNQSDĐ, sau khi được cấp GCNQSDĐ tại thửa 64, tờ bản đồ số 10 với diện tích 3040 m² thì gia đình bà Y đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị D (vợ ông Bô Văn C).

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C thì gia đình bà Y có ý kiến như sau: Do gia đình bà Y chủ quan không xem xét kỹ bản đồ, không xác định được cụ thể diện tích đất của gia đình chưa được cấp GCNQSDĐ thuộc thửa đất nên đã đăng ký nhầm thửa đất của hộ bà Đặng Thị M. Do đó, gia đình bà Y thống nhất với ý kiến của ông C đề nghị Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 với diện tích 3.040 m² mà UBND thị xã Đồng Xoài đã cấp cho gia đình bà năm 2012.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị C: Bà Y không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Bô Văn C và bà Phạm Thị D trình bày:

Năm 2012, vợ chồng ông C, bà D có nhận chuyển nhượng thửa đất số 64 tờ bản đồ số 10 tại khu phố 4, phường Tân Đồng của bà Phạm Thị Hồng Y. Tại thời điểm làm hồ sơ chuyển nhượng bà Y đã được cấp GCNQSDĐ và không xảy ra tranh chấp, cũng trong năm 2012 bà D đã được UBND thị xã Đồng Xoài cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất này. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, bà D đã sang nhượng cho bà Đinh Thị Kim L và cũng không có tranh chấp gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C và yêu cầu độc lập của bà Lê Thị C thì gia đình bà D không có ý kiến gì. Do bận công việc nên bà D xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Bà Đinh Thị Kim L và ông Phan Hoài T trình bày:

Ngày 27/10/2012, ông T, bà L có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị D diện tích đất 3.040m² thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 cùng toàn bộ tài sản trên đất là cây cao su tọa lạc tại khu phố 4, phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài. Đất đã được cấp GCNQSDĐ số BH 658023 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp ngày 05/6/2012 mang tên bà Phạm Thị D. Đến ngày 20/3/2014, ông Tùng, bà L chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Lê Thị C. Việc chuyển nhượng đất giữa bà L với bà D cũng như bà C đã hoàn thành và tuân thủ quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C yêu cầu tuyên hủy GCNQSDĐ số BH 658023 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp ngày 05/6/2012 cấp cho bà Phạm Thị D, sau đó được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài điều chỉnh biến động, thay đổi tên chủ trên sử dụng trên trang 04 GCNQSDĐ ngày 04/8/2014

công nhận quyền sử dụng đất cho bà C thì bà L không đồng ý và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị C yêu cầu Tòa án xem xét hủy một phần GCNQSDĐ số S189980 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp cho hộ ông Phan Văn C ngày 25/11/2004 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Phường Tân Đồng thì bà L, ông T đồng ý và đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của bà C.

Bà Lê Thị C – người có yêu cầu độc lập và người đại diện theo ủy quyền của bà C là ông Trần Quốc V thống nhất trình bày:

Gia đình bà C có diện tích đất 3.040 m² thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 cùng tài sản trên đất là cây cao su tọa lạc tại khu phố 4, phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài. Đất đã được cấp GCNQSDĐ số BH 658023 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp ngày 05/6/2012 cho bà Phạm Thị D, sau đó được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài điều chỉnh biến động, thay đổi tên chủ trên sử dụng trên trang 04 GCNQSDĐ ngày 04/8/2014 công nhận quyền sử dụng đất cho bà C. Nguồn gốc tài sản trên là do UBND thị xã Đồng Xoài cấp mới cho bà Phạm Thị Hồng Y theo GCNQSDĐ số: BB250990 ngày 04/7/2011. Sau đó bà Y chuyển nhượng cho bà D, bà D chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Kim L, đến ngày 20/3/2014 thì bà L chuyển nhượng cho bà C và bà C được UBND thị xã Đồng Xoài công nhận là chủ sử dụng, sở hữu thửa đất ngày 04/8/2014. Trong quá trình sử dụng bà C đã quản lý, chăm sóc vườn cây đồng thời chuyển mục đích sử dụng đất từ cây lâu năm sang đất ở đối với 600m² và đã được UBND thị xã Đồng Xoài chấp thuận vào ngày 26/3/2018 và ngày 27/6/2018.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C yêu cầu tuyên hủy GCNQSDĐ số BH 658023 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp ngày 05/6/2012 cho bà Phạm Thị D, sau đó được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài điều chỉnh biến động, xác định thay đổi tên chủ trên sử dụng trên trang 04 GCNQSDĐ ngày 04/8/2014 công nhận quyền sử dụng đất cho bà C thì bà C không đồng ý và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C.

Ngoài ra bà C có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần GCNQSDĐ số S 189980 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp ngày 25/11/2004 cho hộ ông Phan Văn C đối với diện tích đất 2.069,2 m² thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Khu phố 4, phường T, thành phố Đ, tỉnh B

Người làm chứng ông Nguyễn Thanh C trình bày: Ông C là bố ruột của ông Nguyễn Thanh C, bà Đặng Thị M là vợ của ông C và là con dâu của ông C. Đối với diện tích đất mà ông C và bà M được UBND tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ năm 2001 có nguồn gốc do ông C và ông C khai phá năm 1988, sau đó trồng lúa, đậu xanh. Đến năm 1992, đất bạc màu nên ông C đã giao lại cho các con của ông

là ông C và bà M để quản lý và sử dụng đất. Sau đó bà M đã trồng điều trên đất và đến năm 2001 thì được cấp GCNQSDĐ đứng tên hộ bà M. Năm 2004, ông C và bà M bán lại diện tích đất trên cho ông C và trong năm 2004 thì ông C được cấp GCNQSDĐ mới. Sau đó do cây Điều cần nên ông C đã Ca cây Điều và trồng lại cây cao su trên toàn bộ diện tích đất này và ông C là người trực tiếp quản lý, sử dụng.

Tòa án đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không thể tiến hành đối thoại được vì người bị kiện vắng mặt nên Tòa án mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án hành chính để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người khởi kiện ông Phan Văn C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số BH 658023 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp ngày 05/6/2012 cho bà Phạm Thị D, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài điều chỉnh biến động trên trang 04 GCNQSDĐ ngày 04/8/2014 công nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị C.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lê Thị C là ông Trần Quốc V vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần GCNQSDĐ số S 189980 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp ngày 25/11/2004 cho hộ ông Phan Văn C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện vẫn giữ nguyên quan điểm của UBND thành phố Đồng Xoài đã trình bày tại Văn bản số 389/UBND-NC ngày 12/3/2020 và Văn bản số 839/UBND-NC ngày 28/4/2020.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND tỉnh Bình Phước thống nhất với quan điểm của người bị kiện, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, tuyên hủy GCNQSDĐ số BH 658023 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp cho bà Phạm Thị D ngày 05/6/2012.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đúng và đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn C về việc hủy GCNQSDĐ số BH 658023 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp cho bà Phạm Thị D ngày 05/6/2012, đã được chỉnh lý tại trang số 3, trang số 4 ngày 04/8/2014 với nội D công nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị C. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính thấy:

Ông Phan Văn C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy CNQSDĐ số BH 658023 do UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp ngày 05/6/2012 cho bà Phạm Thị D, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài (nay là Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thành phố Đồng Xoài) điều chỉnh biến động, thay đổi tên chủ sử dụng trên trang 04 GCNQSDĐ ngày 04/8/2014 công nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị C. Đây là quyết định hành chính của cơ quan hành chính nhà nước trong lĩnh vực quản lý đất đai, là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 3 Luật Tố tụng hành chính, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án bằng vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật Tố tụng hành chính.

Năm 2019, ông C biết được diện tích đất 2.069,2 m² (hiện nay có diện tích là 3.040m²) tại thửa 64, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường Tân Đồng, gia đình ông đang quản lý, sử dụng đã bị UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp GCNQSDĐ cho bà Phạm Thị D ngày 05/6/2012, sau đó được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài (nay là Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thành phố Đồng Xoài) điều chỉnh biến động, thay đổi tên chủ sử dụng trên trang 04 GCNQSDĐ ngày 04/8/2014 công nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị C. Ngày 26/12/2019 ông C nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước yêu cầu hủy quyết định này. Việc khởi kiện của ông C đối với quyết định hành chính nêu trên là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

Ngày 10/3/2020 người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan bà Lê Thị C có đơn yêu cầu độc, yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần GCNQSDĐ số S189980 do UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp cho hộ ông Phan Văn C ngày 25/11/2004 đối với diện tích đất nêu trên. Đây là quyết định hành chính của cơ quan hành chính nhà nước trong lĩnh vực quản lý đất đai, là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 3 Luật Tố tụng hành chính, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án bằng vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật Tố tụng hành chính; việc khởi kiện của bà C đối với quyết định hành chính nêu trên là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã thụ lý và đưa ra giải quyết vụ án hành chính là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 32 của Luật Tổ tụng hành chính.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự:

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập cho các đương sự để tham gia phiên tòa nhưng người đại diện theo pháp luật của người bị kiện là ông Nguyễn Minh Bình; người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Bình Phước là bà Trần Tuệ Hiền; người đại diện theo pháp luật của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước là ông Nguyễn Thìn Bảy; người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài là bà Trương Hải Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị D vắng mặt và có đơn xin vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị M và bà Đinh Thị Kim L vắng mặt. Vì vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 157 Luật Tổ tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[3] Về nội dung giải quyết:

Ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số BH 658023 do UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp cho bà Phạm Thị D ngày 05/6/2012, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài (nay là Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thành phố Đồng Xoài) điều chỉnh biên độ trên trang 04 GCNQSDĐ ngày 04/8/2014 công nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị C vì cho rằng việc UBND thị xã Đồng Xoài cấp GCNQSDĐ cho bà D là không đúng nguồn gốc đất, đã chồng lấn lên phần diện tích thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông.

Bà C có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần GCNQSDĐ số: S189980 do UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp cho hộ ông Phan Văn C ngày 25/11/2004 đối với diện tích đất nêu trên vì cho rằng diện tích đất này có nguồn gốc do UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp mới cho bà Phạm Thị Hồng Y theo GCNQSDĐ số: BB250990 ngày 04/7/2011. Sau đó bà Y chuyển nhượng cho bà D, bà D chuyển nhượng cho bà L, đến ngày 20/3/2014 thì bà L chuyển nhượng cho bà C và bà C được công nhận là chủ sử dụng, sở hữu thửa đất ngày 04/8/2014.

[4] Xét tính hợp pháp của GCNQSDĐ số S189980 do UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp cho hộ ông Phan Văn C ngày 25/11/2004 và GCNQSDĐ số BH 658023 do UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp cho bà Phạm Thị D ngày 05/6/2012, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài (nay là Chi nhánh Văn phòng

ĐKKĐ thành phố Đồng Xoài) điều chỉnh biến động tại trang 04 GCNQSDĐ ngày 04/8/2014 công nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị C:

[4.1] Tính có căn cứ về hình thức:

GCNQSDĐ số S189980 do UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp cho hộ ông Phan Văn C ngày 25/11/2004 và GCNQSDĐ số BH 658023 do UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp cho bà Phạm Thị D ngày 05/6/2012 là đúng hình thức văn bản khi Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho cá nhân, hộ gia đình theo quy định tại Điều 48 Luật Đất đai năm 2003; Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về GCNQSDĐ.

[4.2] Thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành:

Thẩm quyền ban hành:

Việc UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp GCNQSDĐ số S189980 cho hộ ông Phan Văn C và GCNQSDĐ số BH 658023 cho bà Phạm Thị D là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai năm 2003.

Trình tự, thủ tục ban hành:

Đối với GCNQSDĐ số S189980 cấp cho hộ ông Phan Văn C:

Năm 2001, hộ bà Đặng Thị M được UBND tỉnh Bình Phước cấp CGNQSDĐ đối với diện tích đất 5.927,9 m². Năm 2004, bà M, ông C lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Phan Văn C. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được UBND phường Tân Đồng và phòng Nông nghiệp – Địa chính thị xã Đồng Xoài xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng. Sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, ngày 25/11/2004 ông C được UBND thị xã Đồng Xoài cấp GCNQSDĐ số S189980 với diện tích 5.927,9m² gồm các thửa số 64 với diện tích 2.069,2 m² (đã trừ hành lang suối); thửa số 63 với diện tích 2.932,1 m² và thửa số 138 với diện tích 926,6 m² cùng tờ bản đồ số 10.

Việc UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp GCNQSDĐ cho hộ ông C là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 49, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1,2 Điều 3, Điều 10, Điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với GCNQSDĐ số BH 658023 cấp cho bà Phạm Thị D:

Tháng 11/2010, bà Phạm Thị Hồng Y nộp đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 64, diện tích 3.040m² tại phụ phố 4, phường Tân Đồng, nguồn gốc đất do bà Y khai phá năm 1993. UBND phường Tân Đồng đã thành lập Hội đồng xét duyệt để xét cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Y, thực hiện việc niêm yết công khai danh sách các hộ đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ theo quy định. Trên cơ sở xét duyệt

của UBND phường Tân Đồng, phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Đồng Xoài đã có tờ trình gửi UBND thị xã Đồng Xoài đề nghị cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Y. Ngày 04/7/2011, UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) đã cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Y đối với thửa đất số 64 nêu trên. Tuy nhiên, UBND phường Tân Đồng đã xác nhận khi xét duyệt nguồn gốc sử dụng đất của bà Y, Hội đồng xét duyệt chỉ căn cứ vào đơn kê khai đăng ký của bà Y và trích lục thửa đất từ bản đồ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài), cán bộ địa chính tham mưu không kiểm tra sổ mục kê, không đi thăm tra, xác minh thực địa thửa đất, xác minh hiện trạng sử dụng đất của người đăng ký dẫn đến việc cấp GCNQSDĐ chồng lên thửa đất bà M đã được cấp GCNQSDĐ năm 2001 và hộ ông C đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng và canh tác trên đất. Nội D này cũng đã được người bị kiện và bà Phạm Thị Hồng Y thừa nhận trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Như vậy, trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Y đối với thửa đất số 64 là không đúng quy định tại Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003.

Ngày 15/5/2012, hộ bà Y lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 64 nêu trên cho bà Phạm Thị D và bà D làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất này. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên, ngày 05/6/2012, UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) đã cấp GCNQSDĐ số BH 658023 cho bà D nhưng không có việc thăm tra, xác minh thực địa thửa đất, xác minh hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003 dẫn đến việc cấp GCNQSDĐ không đúng hiện trạng sử dụng đất thực tế. Do đó, việc UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp GCNQSDĐ số BH 658023 cho bà D đối với diện tích đất 3.040m² là không đúng trình tự, thủ tục luật định.

[5] Xét nguồn gốc thửa đất:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự và người đại diện hợp pháp của đương sự đều thừa nhận diện tích đất 3.040m² thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường Tân Đồng bà D được cấp GCNQSDĐ sau đó chuyển nhượng cho bà L và bà L tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà C có nguồn gốc do bà D nhận chuyển nhượng của hộ bà Phạm Thị Hồng Y, tại thời điểm chuyển nhượng cho bà D thì hộ bà Y đã được UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất này. Do đó, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 79 của Luật Tố tụng hành chính.

Tại bản tự khai ngày 06/02/2020, bà Y và các thành viên trong gia đình thừa nhận: Năm 2010 gia đình bà Y chuyển nhượng cho ông Bò Văn C diện tích đất 20.000m² nhưng sau đó ông C báo lại bị thiếu khoảng 3.000m² và có một thửa đất liền kề với đất của hộ bà Y đã chuyển nhượng cho ông C chưa đăng ký trên bản đồ địa chính và vì nghĩ là đất của gia đình mình nên hộ bà Y đã đăng ký kê khai đối với diện tích đất này và đã được cấp GCNQSDĐ; việc gia đình bà Y đăng ký kê khai đối với thửa đất này là có sai sót, chủ quan, không xem xét kỹ bản đồ, không xác định được cụ thể diện tích đất của gia đình chưa được cấp nên dẫn đến việc đăng ký nhầm thửa đất của gia đình bà M đã được cấp CGNQSDĐ trước đó.

Như vậy, việc hộ bà Y đăng ký kê khai và được UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 là không đúng nguồn gốc đất, không đúng đối tượng sử dụng đất và không đúng hiện trạng sử dụng đất thực tế. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, hộ bà Y cũng không trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất này mà chuyển nhượng cho bà Phạm Thị D. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ bà Y, bà D cũng không quản lý, sử dụng và canh tác trên đất mà tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà L, sau đó bà L chuyển nhượng cho bà C, cả bà L và bà C đều không trực tiếp quản lý, sử dụng và canh tác trên đất.

Mặt khác tại, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2020 thể hiện trên toàn bộ thửa đất số 64, thuộc tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường Tân Đồng có 240 cây cao su do gia đình ông C trồng vào năm 2011 và gia đình ông C đang trực tiếp quản lý, sử dụng và thu hoạch mủ cao su trên đất.

Do đó, có đủ cơ sở để xác định diện tích đất 2.069,2 m² (diện tích đất hiện nay là 3.040m²) thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường Tân Đồng hộ ông C đã được cấp GCNQSDĐ và hiện đang trực tiếp quản lý, sử dụng có nguồn gốc do ông Nguyễn Thanh C và ông Nguyễn Thanh C khai phá, sau đó ông C cho lại con là ông C và bà M để quản lý, canh tác. Trong quá trình quản lý sử dụng, bà M và ông C đã đăng ký kê khai và được UBND tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ năm 2001 và đến năm 2004 ông C, bà M đã chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa số 63 và thửa số 64 cho ông C. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C đã thực hiện thủ tục xin cấp GCNQSDĐ và đã được UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp GCNQSDĐ số S189980 vào ngày 25/11/2004 và trực tiếp canh tác, sử dụng đất từ năm 2004 cho đến nay, không phát sinh tranh chấp. Việc bà C cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà L đã trực tiếp quản lý, chăm sóc vườn cao su là không đúng với sự thật khách quan của vụ án.

[6] Vì vậy, người khởi kiện ông C cho rằng việc UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp GCNQSDĐ cho bà D đối với thửa đất số

64, tờ bản đồ số 10, phường Tân Đồng, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài (nay là Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thành phố Đồng Xoài) điều chỉnh biến động trên trang 03 GCNQSDĐ cho bà Đinh Thị Kim L và điều chỉnh trang 04 GCNQSDĐ ngày 04/8/2014 công nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị C là không đúng nguồn gốc, không đúng diện tích, chồng lấn lên diện tích gia đình ông C đang quản lý, sử dụng và yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ cấp cho bà D là có căn cứ nên được chấp nhận.

[7] Đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị C yêu cầu tuyên hủy một phần GCNQSDĐ do UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp cho hộ ông C đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 tại phường Tân Đồng:

Như đã phân tích nêu trên, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài có nguồn gốc của hộ bà M, sau đó bà M chuyển nhượng cho ông C, việc UBND thị xã Đồng Xoài (nay là UBND thành phố Đồng Xoài) cấp GCNQSDĐ cho hộ ông C là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục; đúng nguồn gốc đất và đúng đối tượng sử dụng đất nên yêu cầu độc lập của bà C không có căn cứ để chấp nhận.

[8] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Bình Phước tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng. Do người khởi kiện ông Phan Văn C tự nguyện chịu nên không xem xét.

[11] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông C không phải chịu. UBND thành phố Đồng Xoài phải chịu theo quy định. Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên bà Lê Thị C phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 79, điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 157; điểm a, b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Điều 48, Điều 49, khoản 2 Điều 52, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1,2 Điều 3, Điều 10, Điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng

đất; Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ khoản 1 Điều 348, Điều 358 và Điều 359 Luật Tổ tụng hành chính; khoản 1, 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn C;

2/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 658023; số vào sổ cấp GCN: CH/4121/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài) cấp cho bà Phạm Thị D cấp ngày 05/6/2012 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài) điều chỉnh biến động tại trang 04 GCNQSDĐ ngày 04/8/2014 công nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị C.

3/ Bác yêu cầu độc lập của bà Lê Thị C về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S189980, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00876/QSĐĐ/4823/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài) cấp cho hộ ông Phan Văn C ngày 25/11/2004 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

4/ Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do người khởi kiện ông Phan Văn C tự nguyện chịu nên không xem xét.

5/Án phí hành chính sơ thẩm:

- Ông Phan Văn C không phải chịu. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông C số tiền tạm ứng 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 015279 ngày 07/01/2020.

- Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước phải chịu số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Lê Thị C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 015300 ngày 13/3/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước (do ông Trần Quốc V nộp thay).

6/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án hành chính sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có

mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Các đương sự;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Hồng Hạnh (đã ký)