

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 56/2020/HC-ST
Ngày 22 - 12 - 2020
V/v khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Xuân H

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Hồng V

Ông Nguyễn Đình P

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị T là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh T – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 02/2020/TLST-HC ngày 10 tháng 3 năm 2020 về khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2020/QĐXXST-HC ngày 02 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Tống Ngọc S; trú tại: Xóm 2, thôn T, xã P, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Có mặt)

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Đình T – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định. (Vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Ngô Tôn T – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q, tỉnh Bình Định (Theo Giấy ủy quyền số 36/GUQ-UBND ngày 17/11/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định). (Vắng mặt)

2. Bà Đào Thị Hòa B; (Có mặt)

3. Bà Nguyễn Thị C; (Vắng mặt)
4. Bà Phạm Thị Đ; (Tên gọi khác: Phạm Thị N) (Vắng mặt)
5. Ông Phạm Thanh V; (Vắng mặt)
6. Bà Đào Thị H; (Vắng mặt)

Bà Đào Thị Hòa B, bà Nguyễn Thị C, bà Phạm Thị Đ, ông Phạm Thanh V và bà Đào Thị H đồng trú tại: Xóm 2, thôn T, xã P, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

7. Bà Phạm Thị V; trú tại: Số 32 đường Đ, thị xã A, tỉnh Bình Định. (Vắng mặt)

8. Ông Phạm Văn C; trú tại: Làng A, xã C, huyện K, tỉnh Gia Lai. (Vắng mặt)

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Văn T;
2. Ông Võ Kim Đ;
3. Ông Lê Văn T;

Các ông Nguyễn Văn T, Võ Kim Đ và Lê Văn T đồng trú tại: Xóm 2, thôn T, xã P, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, người khởi kiện ông Tống Ngọc S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Hòa B thống nhất trình bày:

Vào ngày 12/10/2003, gia đình ông Phạm Thanh H đã sang nhượng lại cho vợ chồng ông bà ngôi nhà đang ở và một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 528, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (nay là thôn T, xã P, thành phố Q, tỉnh Bình Định) (viết tắt là thửa đất số 528). Theo giấy sang nhượng nhà ở lập ngày 12/10/2003 giữa hai bên thì việc mua bán cụ thể như sau: Gia đình ông H đồng ý sang nhượng lại ngôi nhà đang ở cho vợ chồng ông bà với số tiền là 19.000.000 đồng (Hai bên đã giao nhận đủ số tiền nói trên). Hiện trạng nhà là mái lợp tranh, vách đất, có giếng nước và cây ăn trái; phần đất sang nhượng có chiều dài 49m x chiều ngang 10m; Đông giáp nhà Phạm Văn C, Tây giáp nhà Phạm Thanh V, Nam giáp nhà Lê Tấn L và Bắc giáp đường đi. Việc mua bán có xác nhận của Ban nhân dân thôn T.

Do việc sinh hoạt, đi lại bất tiện nên vợ chồng ông bà cùng với vợ chồng ông Phạm Thanh V và bà Đào Thị H, ông Phạm Thanh H đã thỏa thuận chia lại phần đất mà các gia đình đang quản lý, sử dụng. Theo giấy thỏa thuận chia đất ngày 10/6/2004, việc thỏa thuận chia đất của 03 gia đình cụ thể như sau: Về hiện trạng lô đất của 03 người có 03 ngôi nhà ở gần kề nhau, mặt nhà quay về hướng Bắc; trong thời gian ở và sinh hoạt đi lại có nhiều bất tiện nên các bên đã thỏa thuận chia đất quay về hướng Tây. Về diện tích của ông Phạm Thanh V được sử

dụng có chiều ngang 16m, chiều dài 31m, Nam giáp Phạm Thanh H, Bắc giáp đường liên xóm, Đông giáp đất bà N, Tây giáp đường nhựa. Về diện tích ông Phạm Thanh H được sử dụng có chiều ngang 10m, chiều dài 31m, Nam giáp nhà ông Tống Ngọc S, Bắc giáp nhà ông Phạm Thanh V, Đông giáp đất bà N, Tây giáp đường nhựa. Về diện tích vợ chồng ông bà được sử dụng có chiều ngang 12m, chiều dài 31m, Nam giáp hộ Lê Tấn L, Bắc giáp Phạm Thanh H, Đông giáp đất bà N, Tây giáp đường nhựa. Trong quá trình thỏa thuận, các bên thống nhất tự tháo dỡ phần nhà ở của mình; tuy nhiên, do nhà ở của nhà ông H là nhà mới xây nên vợ chồng ông bà và vợ chồng ông V mỗi gia đình phải thanh toán cho nhà ông Hòa 1.500.000 đồng để ông H xây dựng lại nhà.

Sau khi các bên hoàn thành việc hoán đổi đất, vợ chồng ông bà quản lý và sử dụng ổn định phần đất đã mua và hoán đổi nói trên cho đến nay, không có ai tranh chấp. Trong quá trình quản lý, sử dụng, ông bà có đổ đất nâng nền bồi trúc đất, xây 01 móng nhà và 01 căn nhà tạm, đào giếng nước, trồng cây, xây dựng tường rào, cổng ngõ; sau đó, do mưa bão nên nhà sập và hiện nay, trên đất vẫn còn móng nhà, 01 giếng nước, cây trồng, tường rào, cổng ngõ, vợ chồng ông bà sử dụng để trồng cây. Ông bà cũng đã xác định là kể từ khi ông bà xây dựng nhà, công trình phụ, trồng cây... trên đất cho đến nay, gia đình ông V cũng như vợ chồng ông H và các con của ông H không có ai có ý kiến hoặc tranh chấp gì. Ngoài ra, vợ chồng ông V và gia đình ông H cũng đã xây nhà ở kiên cố, tường rào cổng ngõ để xác định ranh giới đất, quản lý, sử dụng ổn định phần đất đã hoán đổi nói trên cho đến nay, không có ai tranh chấp.

Đầu năm 2019, ông Phạm Thanh H chết và các con của ông H phát sinh mâu thuẫn về phần di sản của ông H. Nhờ đó mà vào tháng 6/2019, ông bà mới nghe được thông tin từ anh Phạm Thanh V (con ông H) là hộ ông H đã được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định (viết tắt là UBND huyện T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00048 QSDĐ/K14 ngày 29/9/2004 đối với thửa đất số 528, diện tích 807m² (trong đó 300m² đất ở và 507m² đất vườn) (viết tắt là GCN 00048). Sau đó, ông bà mới làm đơn và Ủy ban nhân dân xã P, thành phố Q, tỉnh Bình Định (viết tắt là UBND xã P) đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Việc UBND huyện T cấp GCN 00048 cho hộ ông H là không đúng quy định bởi lẽ phần diện tích thửa đất số 528 mà hộ ông H đã được cấp bao trùm lên phần diện tích đất đã bán và hoán đổi cho vợ chồng ông bà; đáng lẽ trong quá trình lập thủ tục để Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ gia đình ông H phải tự trừ phần diện tích đất đã bán cho ông bà để ông bà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng biệt. Việc hộ ông H lập thủ tục đăng ký kê khai để được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên như thế nào thì vợ chồng ông bà không biết. Theo ông bà thì hiện nay tại khu vực có thửa đất số 528 chỉ có nhà ông H là được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên, còn các hộ xung quanh có đất liền kề chưa có ai được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, ông Tống Ngọc S khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy GCN 00048; với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì bà Đào Thị Hòa B thống nhất với yêu cầu khởi kiện nói trên của ông S và không có yêu cầu độc lập nào khác. Ngoài ra, ông bà không ai có trình bày hoặc yêu cầu nào khác.

Bên cạnh các đơn khởi kiện vụ án hành chính, bản sao quyết định hành chính bị kiện, người khởi kiện còn cung cấp cho Tòa án một số tài liệu, chứng cứ khác có liên quan đến yêu cầu khởi kiện. Ngoài ra, người khởi kiện không tự mình thu thập được bất kỳ chứng cứ nào khác và không có yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện, ông Nguyễn Đình T – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định trình bày:

Về trình tự, thủ tục cấp GCN 00048:

- Thực hiện Luật đất đai năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 2001; Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ; Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính về hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Quyết định số 389/QĐ-UB ngày 05/02/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Đề án đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở (khu vực nông thôn) tỉnh Bình Định và Văn bản hướng dẫn số 1378/STMT ngày 16/8/2004 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định về việc hướng dẫn đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận và lập hồ sơ địa chính.

- UBND xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (nay là UBND xã P, thành phố Q, tỉnh Bình Định) đã tiếp nhận 363 đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ở của 351 hộ và thông qua Hội đồng xét duyệt của xã đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 344 hộ gia đình, trong đó có hộ ông Phạm Thanh H; đã tiến hành thông báo công khai và kết thúc công khai theo quy định; sau khi kết thúc công khai, UBND xã P đã trình cấp có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Về quy trình cấp GCN 00048: Trên cơ sở hướng dẫn của Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính về hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; căn cứ Quyết định số 389/QĐ-UB ngày 05/02/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Đề án đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở (khu vực nông thôn) tỉnh Bình Định và Văn bản hướng dẫn số 1378/STMT ngày 16/8/2004 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định về

việc hướng dẫn đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận và lập hồ sơ địa chính; hồ sơ gồm có:

- Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai của xã P ngày 12/9/2003.
- Thông báo công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kèm theo danh sách); biên bản kết thúc công khai.
- Tờ trình số 74/TT-UB ngày 03/9/2004 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thôn T, xã P.
- Quyết định số 2279/QĐ-UBND ngày 29/9/2004 của UBND huyện T về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 142 hộ dân ở thôn T (có danh sách đủ điều kiện kèm theo), trong đó có hộ ông Phạm Thanh H.

Từ những căn cứ nói trên, trình tự, thủ tục cấp GCN 00048 cho hộ ông Phạm Thanh H là đúng quy định; do đó, UBND huyện T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Tống Ngọc S yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Ngoài ra, UBND huyện T không có trình bày hoặc yêu cầu độc lập nào khác.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Ngô Tôn T – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q, tỉnh Bình Định trình bày:

Trước năm 2006, thửa đất số 528 thuộc địa giới hành chính xã P do UBND huyện T quản lý. Ngày 21/2/2006, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định đã tổ chức lễ bàn giao và sáp nhập xã P, huyện T vào thành phố Q theo Nghị định số 143/2005/NĐ-CP ngày 15/11/2005 của Chính phủ về việc điều chỉnh địa giới hành chính mở rộng thành phố Q.

Thửa đất số 528, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại thôn T, xã P, thành phố Q, tỉnh Bình Định (trước đây là thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định) đã được cấp GCN 00048 cho hộ ông Phạm Thanh H và tại thời điểm cấp sổ thì cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là UBND huyện T. Do đó, trình tự, thủ tục và căn cứ cấp GCN 00048 đối với thửa đất số 528 cho hộ ông Phạm Thanh H như thế nào, Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định (viết tắt là UBND thành phố Q) không nắm rõ và hiện nay, UBND huyện T đã bàn giao lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên và đang lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Q.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Tống Ngọc S yêu cầu Tòa án hủy GCN 00048 do UBND huyện T cấp cho hộ ông Phạm Thanh H, UBND thành phố Q đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Ngoài ra, UBND thành phố Q không có trình bày hoặc yêu cầu độc lập nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Phạm Thanh V và bà Đào Thị H thống nhất trình bày:

Cha mẹ ông bà là ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị C có 04 người con:

Phạm Văn C, Phạm Thanh V, Phạm Thị V và Phạm Thị Đ (Tên gọi khác là Phạm Thị N). Ông H chết năm 2019 và không để lại di chúc.

Thửa đất số 528 có nguồn gốc là do cha ông bà khai hoang, thời gian khai hoang ông bà không nhớ chính xác và cha ông bà đã được Nhà nước cấp GCN 00048 đối với thửa đất nói trên. Ngoài ra, cha mẹ ông bà đã ly thân hơn 40 năm nên ông bà xác định bà Nguyễn Thị C không có quyền gì đối với thửa đất nói trên.

Khi còn sống, cha ông bà có cho vợ chồng ông bà một phần thửa đất số 528 và ông bà đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1999 cho đến nay.

Vào năm 2003, do hoàn cảnh gia đình khó khăn, cha ông bà đau bệnh cần tiền để khám chữa bệnh nên vào ngày 12/10/2003, các thành viên trong gia đình gồm có: Phạm Thanh H, Nguyễn Thị C, Phạm Thị V, Phạm Văn C và Phạm Thanh V đã cùng nhau ký vào giấy sang nhượng nhà ở đề ngày 12/10/2003 thống nhất sang nhượng 01 phần thửa đất số 528 cho vợ chồng ông Tống Ngọc S có xác nhận của Ban nhân dân thôn T. Theo ông V trình bày thì phần đất sang nhượng theo giấy bán đất, hiện nay ông không nhớ chính xác; còn theo bà H trình bày thì phần đất sang nhượng có chiều ngang là 10m, còn chiều dài thì không nhớ chính xác. Sau khi bán đất cho vợ chồng ông S thì trên thửa đất số 528 có 03 gia đình tự quản lý, sử dụng phần đất của mình là vợ chồng ông bà, ông H và vợ chồng ông S.

Theo ông V trình bày thì do việc sinh hoạt, đi lại khó khăn nên cha mẹ ông, vợ chồng ông và vợ chồng ông Sang đã thống nhất phân chia lại thửa đất số 528; việc phân chia đất cụ thể theo Giấy thỏa thuận chia đất ngày 10/6/2004. Việc phân chia đất nói trên giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và từ khi các bên thỏa thuận chia đất cho đến nay, phần đất của ai thì người đó tự quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Ông không có ý kiến gì đối với phần đất mà gia đình ông đã bán cho vợ chồng ông S và kể từ khi bán đất cho vợ chồng ông S cho đến nay, gia đình ông không có ai có ý kiến hoặc tranh chấp gì đối với phần đất mà hiện nay vợ chồng ông S đã xây dựng tường rào.

Sau khi cha ông bà mất thì hiện nay trên thửa đất số 528 có 03 gia đình đang quản lý, sử dụng đất: Vợ chồng ông S đang sử dụng 01 phần dùng để trồng cây; vợ chồng ông bà cất nhà sử dụng một phần và ông Phạm Văn C cất nhà sử dụng một phần.

Ngoài ra, bà H cũng đã xác định là tại thời điểm cha bà còn sống, khoảng trước năm 2018, ông S đã nhiều lần chở cha bà cầm GCN 00048 đến UBND xã P để liên hệ làm thủ tục cấp đổi sổ mới lại, tách phần đất mà ông S đang mua của cha bà nhưng không được và sau đó, chồng bà cũng được nhận giấy mời của UBND xã P đến làm việc với ông S nhưng không thành.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S về việc yêu cầu Tòa án hủy GCN 00048, ông bà không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Ngoài ra, ông bà không có yêu cầu độc lập hoặc trình bày nào khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị C, bà Phạm Thị Đ (Tên gọi khác là Phạm Thị N), ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị V thống nhất trình bày:

Ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị C có 04 người con: Phạm Văn C, Phạm Thanh V, Phạm Thị V và Phạm Thị N.

Thửa đất số 528 có nguồn gốc là do ông H khai hoang, thời gian khai hoang các ông bà không nhớ chính xác và ông H đã được Nhà nước cấp GCN 00048 đối với thửa đất nói trên. Ngoài ra, các ông bà cũng xác định là ông H với bà C đã ly thân hơn 40 năm nên bà C không có quyền gì đối với thửa đất nói trên.

Các ông bà thừa nhận là giữa ông H với ông Tống Ngọc S có việc sang nhượng 01 phần thửa đất số 528 có chiều ngang là 10m, còn chiều dài thì không nhớ chính xác. Tại thời điểm 02 bên ký giấy bán đất thì bà C, ông V, ông C và bà V có ký tên vào giấy bán đất, không có bà N. Từ khi mua đất cho đến nay, ông S chỉ trồng cây chứ không xây dựng bất kỳ công trình nào trên đất vì ông S có nhà ở tại một thửa đất khác.

Hiện nay, trên thửa đất số 528 có 03 người đang quản lý, sử dụng đất là vợ chồng ông Sang đang sử dụng 01 phần dùng để trồng cây, vợ chồng ông V đã cất nhà sử dụng một phần và ông Phạm Văn C cất nhà sử dụng một phần; ngoài ra, hiện trạng phần đất ông S đang sử dụng khác với hiện trạng thửa đất lúc ông Smua, cụ thể là chiều ngang thửa đất ông S đang sử dụng là 12m chứ không phải là 10m như giấy bán đất.

Tại thời điểm ông H còn sống, khoảng trước năm 2018, ông S đã nhiều lần chở ông H cầm GCN 00048 đến UBND xã P để liên hệ làm thủ tục cấp đổi sổ mới lại, tách phần đất mà ông S đang mua của ông H nhưng không được.

Ông H chết đầu năm 2019 và không để lại di chúc; hiện nay, các anh em trong gia đình chưa thống nhất về việc phân chia thửa đất 528. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Tống Ngọc S về việc yêu cầu Tòa án hủy GCN 00048, các ông bà yêu cầu giải quyết theo quy định sau khi việc phân chia thửa đất nói trên của các anh em trong gia đình được giải quyết xong.

Ngoài ra, các ông bà không ai có yêu cầu độc lập hoặc trình bày nào khác.

Những người làm chứng là các ông Nguyễn Văn T, Võ Kim Đ và Lê Văn T thống nhất trình bày:

Việc mua bán giữa vợ chồng ông Tống Ngọc S và gia đình ông Phạm Thanh H như thế nào thì các ông không biết.

Các ông có thấy vợ chồng ông S trồng keo và thu hoạch keo 02 đợt; móng nhà, giếng có trên một phần thửa đất của nhà ông H mà hiện nay ông S đã xây dựng tường rào là do vợ chồng ông S xây dựng từ năm 2003 và ông Đ xác định chính ông là người phụ ông S đào móng nhà.

Từ trước đến nay, ở tại địa phương, các ông không thấy gia đình ông H có ý kiến hoặc tranh chấp nào đối với việc ông S rào đất, xây dựng công trình trên một phần thửa đất của nhà ông H.

Vào thời điểm năm 2003, 2004, khi Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thửa đất tại địa phương, các ông không có nghe thông tin này và việc ông H được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào các ông cũng không được biết.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định: Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi Tòa án thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng hành chính và đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tổng Ngọc S, hủy GCN 00048.

Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định 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 người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người bị kiện vẫn giữ nguyên quyết định hành chính bị kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có các yêu cầu độc lập nào khác.

Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định mở phiên tòa xét xử công khai vụ án hành chính đề Hội đồng xét xử xem xét, quyết định đối với yêu cầu của người khởi kiện ông Tổng Ngọc S theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định, các quy định của pháp luật; Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người bị kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án (Ngoại trừ bà Đào Thị Hòa B) đã có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại các Điều 157, 158 Luật Tố tụng hành chính thì Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

Vào các ngày 26/02/2020, 09/3/2020 và 10/3/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định nhận được đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tổng Ngọc S; ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy GCN 00048. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án bằng vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tố tụng hành chính.

Theo lời khai của ông S thì vào tháng 6/2019, ông mới nghe được thông tin từ anh Phạm Thanh V (con ông H) là hộ ông H đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên; ngoài ra, không có tài liệu, chứng cứ nào khác thể hiện ông S đã biết được GCN 00048 trước thời gian nói trên. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tổ tụng hành chính thì thời hiệu khởi kiện của ông S đối với GCN 00048 vẫn còn.

Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã thụ lý và đưa ra giải quyết vụ án hành chính là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính.

[2] Xét tính hợp pháp về hình thức, thẩm quyền, trình tự, thủ tục, thời hiệu, thời hạn ban hành GCN 00048:

Căn cứ quy định của Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003; Luật đất đai năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 2001; Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ; Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính về hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hình thức, thẩm quyền, trình tự, thủ tục, thời hiệu, thời hạn ban hành GCN 00048 là đúng quy định.

[3] Xét tính hợp pháp và có căn cứ về nội dung:

Theo Công văn số 50/CV-UBND ngày 17/9/2020 của UBND xã P (Bút lục số 149) thì nguồn gốc thửa đất số 528 và 529, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại thôn T, xã P, thành phố Q, tỉnh Bình Định như sau: 02 thửa đất nói trên là của gia đình ông Phạm Thanh H sử dụng ổn định trước năm 1975. Năm 1997, đo đạc bản đồ địa chính chủ quản lý sử dụng và đăng ký kê khai trong sổ mục kê là ông Phạm Thanh H (Là thửa đất số 412, tờ bản đồ số 04), chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2001, đo đạc bản đồ địa chính thì thửa đất số 412, tờ bản đồ số 04 được chia thành 02 thửa là thửa đất số 528 và 529, tờ bản đồ số 10. Ông Phạm Thanh H là chủ quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai trong sổ mục kê đối với thửa đất số 528, hộ ông H đã được UBND huyện T cấp GCN 00048 đối với thửa đất nói trên; ông Phạm Thanh V là chủ quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai trong sổ mục kê đối với thửa đất số 529, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất số 528 theo nội dung công văn nói trên phù hợp với lời khai của vợ chồng ông Sang và vợ con của ông Phạm Thanh H.

Về việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 528 giữa vợ chồng ông Tống Ngọc S và hộ gia đình ông Phạm Thanh H: Theo giấy sang nhượng nhà ở lập ngày 12/10/2003 do ông S cung cấp thì vào ngày 12/10/2003, hộ gia đình ông H đã sang nhượng lại cho vợ chồng ông S ngôi nhà đang ở và một phần diện tích đất thuộc

thửa đất số 528 với số tiền là 19.000.000 đồng (Hai bên đã giao nhận đủ số tiền nói trên). Hiện trạng nhà là mái lợp tranh, vách đất, có giếng nước và cây ăn trái; phần đất sang nhượng có chiều dài 49m x chiều ngang 10m; Đông giáp nhà Phạm Văn C, Tây giáp nhà Phạm Thanh V, Nam giáp nhà Lê Tấn L và Bắc giáp đường đi. Việc mua bán có xác nhận của hộ gia đình ông H (Ông Phạm Thanh H, bà Nguyễn Thị C, bà Phạm Thị V, ông Phạm Văn C, ông Phạm Thanh V) và Ban nhân dân thôn T. Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai của bà C và các con của ông H (Bà Phạm Thị V, ông Phạm Văn C, ông Phạm Thanh V, bà Đào Thị H, bà Phạm Thị Đ - Tên gọi khác: Phạm Thị N) cũng đều xác nhận là có việc mua bán nói trên giữa vợ chồng ông S và hộ gia đình ông H.

Theo lời khai của bà V, ông C, bà H, bà N thì hiện nay, trên thửa đất số 528 có 03 người đang quản lý, sử dụng đất là vợ chồng ông Sang đang sử dụng 01 phần dùng để trồng cây, vợ chồng ông V đã cất nhà sử dụng một phần và ông Phạm Văn C cất nhà sử dụng một phần; hiện trạng phần đất ông S đang sử dụng khác với hiện trạng thửa đất lúc ông S mua của hộ ông H, cụ thể là chiều ngang thửa đất ông S đang sử dụng là 12m chứ không phải là 10m như giấy bán đất.

Theo lời khai của ông S và ông V thì sau khi các bên hoàn thành việc sang nhượng đất, do việc sinh hoạt, đi lại khó khăn nên vợ chồng ông S, vợ chồng ông H và vợ chồng ông V đã thống nhất phân chia lại thửa đất số 528; việc phân chia đất của các bên được thể hiện theo Giấy thỏa thuận chia đất ngày 10/6/2004. Theo giấy thỏa thuận chia đất ngày 10/6/2004, việc thỏa thuận chia đất của 03 gia đình cụ thể như sau: Về hiện trạng lô đất của 03 người có 03 ngôi nhà ở gần kề nhau, mặt nhà quay về hướng Bắc; trong thời gian ở và sinh hoạt đi lại có nhiều bất tiện nên các bên đã thỏa thuận chia đất quay về hướng Tây. Về diện tích của ông Vương được sử dụng có chiều ngang 16m, chiều dài 31m, Nam giáp Phạm Thanh H, Bắc giáp đường liên xóm, Đông giáp đất bà N, Tây giáp đường nhựa. Về diện tích ông H được sử dụng có chiều ngang 10m, chiều dài 31m, Nam giáp nhà ông Tống Ngọc S, Bắc giáp nhà ông Phạm Thanh V, Đông giáp đất bà N, Tây giáp đường nhựa. Về diện tích vợ chồng ông Sang được sử dụng có chiều ngang 12m, chiều dài 31m, Nam giáp hộ Lê Tấn L, Bắc giáp Phạm Thanh H, Đông giáp đất bà N, Tây giáp đường nhựa.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Bản trích đo bản đồ địa chính do Công ty Cổ phần tư vấn Đạt Phương đo vẽ ngày 11/9/2020; cụ thể là hiện nay trên thửa đất số 528 và 529, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại thôn T, xã P, thành phố Q, tỉnh Bình Định được chia làm 03 lô do 03 gia đình quản lý, sử dụng có ranh giới cụ thể như sau:

- Lô 1: Có diện tích là 494m²; trên đất có nhà, công trình phụ, tường rào, cổng ngõ, cây cối.... Hiện nay, vợ chồng ông Phạm Thanh V là người đang quản lý, sử dụng.

- Lô 2: Có diện tích là 315,4m²; trên đất có nhà, công trình phụ, tường rào, cổng ngõ, cây cối.... Hiện nay, ông Phạm Văn C (Con ông Phạm Thanh H – Chết) là người đang được tạm giao để quản lý, sử dụng.

- Lô 3: Có diện tích là 396,5m²; trên đất có 01 móng nhà, giếng đào, tường rào, cây cối.... do vợ chồng ông Tống Ngọc S tạo lập, quản lý, sử dụng. Bà C, ông V, bà H, bà N đều thống nhất là móng nhà, giếng đào, tường rào, cây cối.... có trên lô đất số 3 là do vợ chồng ông Sang tạo lập; kể từ khi ông vợ chồng ông S xây dựng tường rào, công trình trên đất cho đến nay thì hộ gia đình ông H không có ai có ý kiến hoặc khiếu nại gì.

Như vậy, vào ngày 12/10/2003, hộ ông H đã chuyển nhượng nhà, đất thuộc một phần thửa đất số 528 cho vợ chồng ông S; do việc sinh hoạt, đi lại khó khăn nên giữa vợ chồng ông S, vợ chồng ông H và vợ chồng ông V có sự hoán đổi đất theo Giấy thỏa thuận chia đất ngày 10/6/2004. Việc chuyển nhượng và hoán đổi đất nói trên giữa các bên là trên cơ sở tự nguyện, xuất phát từ nhu cầu sử dụng đất của các bên. Vợ chồng ông S đã quản lý, sử dụng ổn định phần đất đã chuyển nhượng và hoán đổi nói trên kể từ ngày chuyển nhượng và hoán đổi cho đến nay. Vợ chồng ông V, ông H và ông C vẫn ở trên phần diện tích đất còn lại, xây dựng nhà ở liền kề với phần đất đã chuyển nhượng, hoán đổi cho vợ chồng ông S; hộ ông H không có ai có ý kiến hoặc tranh chấp gì đối với việc sử dụng đất của vợ chồng ông S. Hiện trạng sử dụng thửa đất số 528 và 529 theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Bản trích đo bản đồ địa chính ngày 11/9/2020 phù hợp với lời khai của bà C, ông V, bà H, bà N và vợ chồng ông S; phù hợp với lời khai của các nhân chứng (Ông Nguyễn Văn T, ông Võ Kim Đ và ông Lê Văn T) là các ông có thấy vợ chồng ông S trồng keo và thu hoạch keo 02 đợt, móng nhà, giếng có trên một phần thửa đất của nhà ông H mà hiện nay ông S đã xây dựng tường rào là do vợ chồng ông Sang xây dựng từ năm 2003, ông Đ xác định chính ông là người phụ ông S đào móng nhà và từ trước đến nay, ở tại địa phương, các ông không thấy gia đình ông H có ý kiến hoặc tranh chấp nào đối với việc ông S rào đất, xây dựng công trình trên một phần thửa đất của nhà ông H; phù hợp với thông tin do UBND xã P cung cấp tại Công văn số 50/CV-UBND ngày 17/9/2020 “*Kể từ ngày 12/10/2003 đến nay, UBND xã P có tiếp nhận đơn yêu cầu giải quyết của ông Tống Ngọc S vào ngày 17/6/2019, nội dung đơn chỉ yêu cầu giải quyết việc nhận chuyển nhượng đất giữa ông S và ông H. Ngoài ra, UBND xã không có tiếp nhận đơn thư khiếu nại, tranh chấp nào liên quan đến việc vợ chồng ông V, ông C việc xây dựng tường rào, cổng ngõ, công trình phụ... Theo Bản trích đo bản đồ địa chính do Công ty Cổ phần tư vấn Đạt Phương đo vẽ ngày 11/9/2020 so với bản đồ địa chính năm 2001 có sự thay đổi ranh giới thửa đất, sự thay đổi ranh giới của 02 thửa đất số 528 và 529, tờ bản đồ số 10 do ông H và ông V và cha con ruột nên tự thỏa thuận thay đổi ranh giới*”.

Căn cứ theo nội dung đăng ký kê khai của ông H, xác nhận của UBND xã P và các quy định của pháp luật thì UBND huyện T cấp GCN 00048 cho hộ ông Phạm Thanh H là đúng quy định. Tuy nhiên, tại thời điểm ông H đăng ký kê khai để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 528, vợ chồng ông S không biết; cá nhân, cơ quan có thẩm quyền không tiến hành kiểm tra hiện trạng thực tế của thửa đất dẫn đến việc ông H đã kê khai luôn phần diện tích mà hộ ông H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông S và sau đó, UBND T đã cấp

GCN 00048 đối với thửa đất số 528, diện tích là 807m² (trong đó 300m² đất ở và 507m² đất vườn) bao trùm lên phần diện tích đất mà hộ gia đình ông H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông S. Hiện nay, bà N là người đang giữ bản gốc GCN 00048; bà cũng như những người có quyền thừa kế của ông H không có thể chấp hoặc chuyển quyền sử dụng đất thửa đất nói trên cho bất kỳ ai (Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2020). Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tổng Ngọc S, hủy GCN 00048 để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Tổng Ngọc S và bà Đào Thị Hòa B.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 8.000.000 đồng: Tại phiên tòa, vợ chồng ông Tổng Ngọc S, bà Đào Thị Hòa B thống nhất vợ chồng ông bà tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định nói trên và vợ chồng ông S đã nộp xong.

[5] Về án phí hành chính sơ thẩm: Căn cứ quy định tại khoản 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 và lệ phí Tòa án thì UBND huyện T phải chịu 300.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa, người khởi kiện thống nhất tự nguyện chịu khoản tiền án phí hành chính sơ thẩm nói trên; do đó, buộc ông Tổng Ngọc S phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003805 ngày 09 tháng 3 năm 2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào quy định tại Điều 30; Điều 32; Điều 116; điểm c khoản 2 Điều 193 và Điều 194 Luật Tổ tụng hành chính;

- Căn cứ vào quy định của Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003; Luật đất đai năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 2001; Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ; Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính về hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Căn cứ quy định tại Điều 29 Luật Tổ tụng hành chính; khoản 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tổng Ngọc S.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00048 QSDĐ/K14 ngày 29/9/2004 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định cấp cho hộ ông Phạm Thanh H đối với thửa đất số 528, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (nay là thôn T, xã P, thành phố Q, tỉnh Bình Định)

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 8.000.000 đồng (*Bằng chữ: Tám triệu đồng*): Tại phiên tòa, vợ chồng ông Tống Ngọc S, bà Đào Thị Hòa B thống nhất là vợ chồng ông bà tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định nói trên và vợ chồng ông S, bà B đã nộp xong.

4. Về án phí hành chính sơ thẩm: Buộc ông Tống Ngọc S phải chịu 300.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng*); được trừ 300.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003805 ngày 09 tháng 3 năm 2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

5. 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. Trường hợp các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ, án văn.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Xuân H