

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 33 /2022/HC-ST

Ngày: 08- 7 -2022

*V/v Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất
đai*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm :*
- + *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Văn Cường
- + *Các hội thẩm nhân dân:* Ông Đào Văn Sáng, bà Nguyễn Thị Lộc
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:* Ông Phạm Xanh, Kiểm sát viên.
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Cao Thị Mai, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận

Trong ngày 08 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 107/2019/TLST-HC ngày 18 tháng 9 năm 2019, 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 43/2022/QĐXXST-HC, ngày 04/5/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2022/QĐST-HC, ngày 19/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1961;

Địa chỉ: 94/11/17 X, khu phố 10, phường Y, thị xã Z, tỉnh Bình Thuận, có mặt

- *Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N:*

Luật sư Nguyễn Văn B thuộc Văn Phòng luật sư Tiếng Dân, Đoàn luật sư tỉnh Bình Thuận;

Địa chỉ: Số 89 đường X1, phường Y, thị xã Z, tỉnh Bình Thuận, có mặt

Người bị kiện: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận

Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, Văn bản số 2748/STNMT-VPĐKĐĐ, ngày 06/7/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:*

Ông Đoàn Thế C, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai Z (theo Văn bản số 2748/STNMT-VPĐKĐĐ, ngày 06/7/2022 của Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận), có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân phường Y, thị xã Z, tỉnh Bình Thuận

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thiên D, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND phường Y, Văn bản số 1194/QĐ-UBND, ngày 17/5/2022 của Chủ tịch UBND phường Y, có mặt

2. Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số 141/4A X2, phường 8, quận Y2, TP. Hồ Chí Minh, có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà E: Bà Lê Thị F, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 430/89 đường X3, tổ 33, phường 17, quận Z2, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà E:*

Ông Tô Việt G, Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Nguyên Việt Luật, Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số 200/2 X4, phường Y3, quận Z2, thành phố Hồ Chí Minh, có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/8/2019 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng người khởi kiện trình bày:

Năm 2003, bà có nhận chuyển nhượng căn nhà và đất của ông Nguyễn Văn Tài, căn nhà được xây dựng và sử dụng từ năm 1987 xung quanh thửa đất phần lớn đã được xây tường hoặc làm rào, riêng ranh giới phía nam có một đoạn ở giữa dài 12 mét còn để trống, để trở 03 cửa sổ thông gió và lấy ánh sáng.

Ngày 01/3/2004, bà được Ủy ban nhân dân huyện Z3 cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 887535, thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 12, diện tích 204,23m², loại đất ở. Bản đồ vị trí kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện đường ranh giới phía nam tiếp giáp với thửa đất liền kề là một đường thẳng.

Về nguồn gốc nhà đất của bà Nguyễn Thị E là do nhận chuyển nhượng của ông Trần Trung L, tại thời điểm chuyển nhượng thì thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 20/4/2005, bà Nguyễn Thị E được UBND huyện Z3 cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 053119 với diện tích 400,3m² (trong đó có 200m² đất ở). Bản đồ vị trí kèm theo thể hiện ranh giới tiếp giáp với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 12 của bà Nguyễn Thị N cũng là một đường thẳng.

Trong suốt quá trình sử dụng đất giữa các chủ cũ không có tranh chấp, đến khi bà N và bà E mua lại đất này và sử dụng cho đến nay, bà N vẫn mở cửa sổ bình thường, hai bên không có tranh chấp về ranh giới đất. Khi bà N cho thuê nhà thì bà

E yêu cầu bà xây đoạn tường rào còn bỏ trống để tránh việc vứt rác qua cửa sổ, gây ô nhiễm phần đất của bà E.

Ngày 10/7/2017, bà E làm đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 22/5/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CI 075033 (thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 20, diện tích 390,4m²).

Theo Giấy chứng nhận số CI 075033 thì thửa đất số 16 của bà Nguyễn Thị E có đường ranh giới tiếp giáp với thửa đất số 12 của bà N không còn là một đường thẳng mà có một đoạn lồi ra dài 12 mét, rộng 0,5 mét, lấn sang thửa đất số 12 của bà N, trùng khớp với vị trí tường nhà có 03 cửa sổ đã được các chủ cũ và bà N sử dụng liên tục từ khi xây dựng nhà cho đến nay.

Theo quy định tại Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì thửa đất của bà Nguyễn Thị E khi đo đạc, lập bản đồ địa chính phải xác định lại ranh giới và lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất nhưng bà N là người sử dụng đất liền kề lại không được biết cũng không được thông báo để ký xác nhận ranh mốc là trái quy định pháp luật.

Theo Công văn số 1422/VPĐKĐ Đ-ĐKCG ngày 11/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận cho biết, nội dung UBND phường Y đã xác nhận vào đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận đề ngày 10/7/2017 của bà Nguyễn Thị E như sau:

“Sự thay đổi đường ranh giới thửa đất kể từ khi cấp giấy chứng nhận đến nay: Hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, ranh giới thửa đất không thay đổi từ khi có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Hiện tại không có tranh chấp với các hộ liền kề”.

Nội dung xác nhận như trên là hoàn toàn không đúng thực tế sử dụng đất và ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 053119 mà Ủy ban nhân dân huyện Z3 cũ đã cấp cho bà Nguyễn Thị E ngày 20/4/2005.

Tại Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.

2. Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác...”

Như vậy, ranh giới thửa đất của bà và bà E đã tồn tại trên thực tế hơn 30 năm nay, không có tranh chấp, được UBND huyện Z3 (cũ) xác định bản đồ vị trí kèm theo giấy chứng nhận đã cấp cho cả hai bên là đường thẳng, đây là căn cứ pháp lý để xác định ranh giới, mốc giới khi cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận.

Theo điểm 1.2 khoản 1 Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính thì ranh

giới thửa đất được xác định như sau: “Ranh giới thửa đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng, quản lý và chỉnh lý theo kết quả cấp giấy chứng nhận, bản án của Tòa án có hiệu lực thi hành, kết quả giải quyết tranh chấp của cấp có thẩm quyền, các quyết định hành chính của cấp có thẩm quyền có liên quan đến ranh thửa đất”. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 075033 cho bà Nguyễn Thị E đã không căn cứ vào hiện trạng thửa đất đang sử dụng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là trái quy định pháp luật.

Từ những nội dung đã phân tích trên, bà yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CI 075033 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho bà Nguyễn Thị E vào ngày 22/5/2018.

Người bị kiện: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận có ý kiến tại văn bản số: 242/STNMT-VPĐKĐĐ, ngày 19 tháng 01 năm 2022 như sau:

1. Đối với nội dung tại Điểm 1 Công văn số 149/TA-HC ngày 06/10/2021

Căn cứ Tiết 1.2 Khoản 1 Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính, có quy định: “1.2. Ranh, giới thửa đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng, quản lý và chỉnh lý theo kết quả cấp Giấy chứng nhận, bản án của tòa án có hiệu lực thi hành, kết quả giải quyết tranh chấp của cấp có thẩm quyền, các quyết định hành chính của cấp có thẩm quyền có liên quan đến ranh giới thửa đất.”

Căn cứ Tiết 2.2 Khoản 2 Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT; có quy định: “2.2. Trường hợp trên giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất có sơ đồ thể hiện ranh giới thửa đất nhưng khác với ranh giới thửa đất theo hiện trạng khi đo vẽ thì trên Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất phải thể hiện ranh giới theo hiện trạng và ranh giới theo giấy tờ đó.”

Căn cứ quy định nêu trên khi đo đạc thành lập bản đồ thì ranh giới thửa đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng, quản lý và chỉnh lý theo kết quả cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp trên giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất có sơ đồ thể hiện ranh giới thửa đất nhưng khác với ranh giới thửa đất theo hiện trạng khi đo vẽ thì trên Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất phải thể hiện ranh giới theo hiện trạng và ranh giới theo giấy tờ đó. Do ranh giới thửa đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 053119 ngày 20/4/2005 cho bà Nguyễn Thị E và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 887535 ngày 01/3/2004 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N khác với ranh giới theo hiện trạng đang sử dụng nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Z đã đo đạc theo hiện trạng đất đang sử dụng (*căn cứ để chứng minh ranh giới thửa đất đang sử dụng khác với ranh giới theo giấy chứng nhận là bản đồ địa chính đo đạc vào năm 1998 cũng thể hiện ranh giới thửa đất về*

phía Bắc của bà Nguyễn Thị E là đường gấp khúc).

Đối với việc thay đổi hình thể thửa đất được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 053119 ngày 20/4/2005 với hình thể thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CI 075033 cấp ngày 22/5/2018 cho bà Nguyễn Thị E là khi cấp đổi giấy chứng nhận, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Z đã đo đạc, chỉnh lý ranh giới thửa đất theo hiện trạng thực tế đang sử dụng.

Sau khi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng số CI 075033 ngày 22/5/2018 cho bà Nguyễn Thị E thì Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận không có nhận đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị E.

Tại phiên đối thoại ngày 22/6/2022, người bảo vệ cho Sở TN&MT tỉnh Bình Thuận xác định: *Việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà E là sai so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ đã cấp trước đó. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân phường Y, do ông Trần Thiên D, Phó Chủ tịch UBND phường đại diện trình bày:

Ủy ban nhân dân phường Y xác nhận vào đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận của bà Nguyễn Thị E nội dung sau : “Sự thay đổi đường ranh giới thửa đất kể từ khi cấp giấy chứng nhận đến nay: Hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, ranh giới thửa đất không thay đổi từ khi có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Hiện tại không có tranh chấp với các hộ liền kề”.

Ranh giới và hiện trạng hai bên không thay đổi nên Ủy ban nhân dân phường Y xác nhận không thay đổi hiện trạng và mốc giới, việc đo vẽ như thế nào thì Ủy ban nhân dân phường Y không biết.

2. Bà Nguyễn Thị E trình bày:

Bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CI 075033 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho bà Nguyễn Thị E vào ngày 22/5/2018 là không có căn cứ.

Nếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N được cấp mới mà diện tích đất không đúng như ban đầu thì bà N có quyền khiếu nại, khởi kiện để Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, điều chỉnh và bổ sung cho bà, hoàn toàn không liên quan đến quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 075033 cấp ngày 22/5/2018 cho bà thì diện tích đất của bà cũng bị thiếu 9,93m². Năm 2002, bà có mua một miếng đất của ông Trần Trung Lộc, theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở công chứng vào ngày 18 tháng 7 năm 2002, số chứng thực 412, quyền

số 02/TP/CC. Diện tích thửa đất là 400,33m², thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn Z, huyện Z3, tỉnh Bình Thuận.

Năm 2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên cho bà thành giấy chứng nhận số CI 075033. Tuy nhiên, diện tích được ghi nhận trên giấy chứng nhận mới là 390,4m². Sau khi nhận giấy chứng nhận mới, bà phát hiện diện tích giảm so với hồ sơ gốc là 9,93m² và bà cũng đã trình bày ngay cho cán bộ giải quyết hồ sơ nhưng đến nay vẫn chưa được giải quyết.

Về phần diện tích của bà N có nguồn gốc trước đây nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Tài, với diện tích 204,25m². Sau trận lũ năm 1999, ông Tài sửa lại nhà và ông đã có hành vi lấn chiếm một phần đất phía trước công nhà bà thành đất ông Tài, ông tự rút các trụ gỗ là hàng rào chắn thay thế thành trụ bê tông để lấn sang phần đất nhà bà, bà vì hoàn cảnh neo đơn nên không để ý và không phát hiện đất mình bị lấn chiếm. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Tài, bà N không hiểu được nguồn gốc như thế nào mà đi kiện và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà là không có căn cứ. Từ khi nhận chuyển nhượng lại nhà và đất của ông Lộc, bà chưa xây dựng hay sửa chữa gì trên đất.

Khi sở địa chính xuống đo lại đất để cấp mới vào năm 2018 thì bà cũng không được báo trước, vì lúc đó bà đang sống cùng con trong Sài Gòn, đất của bà bị đo thiếu bà cũng không biết cho đến khi bà nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N cũng đã từng kiện bà với lý do cán bộ địa chính đã đo đạc chôn chéo đất, lấn đất của bà, (bà N tính phần đất của bà từ mái che cửa sổ và phần cửa sổ mở ra hướng qua nhà bà là đất của bà N) việc đó là vô lý. Bà đề nghị Tòa án xác minh và đo đạc lại phần đất của bà cũng như bà N so với diện tích ban đầu để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

- Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CI 075033 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho bà Nguyễn Thị E vào ngày 22/5/2018.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện phát biểu ý kiến về vụ án và đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CI 075033 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho bà Nguyễn Thị E vào ngày 22/5/2018.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện phát biểu ý kiến: Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện là đúng và đề nghị hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị E đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà E phát biểu ý kiến về vụ án và đề nghị hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

- Ủy ban nhân dân phường Y, TX. Z, tỉnh Bình Thuận đề nghị hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến về vụ án và đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CI 075033, vào sổ số 01675 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp đổi cho bà Nguyễn Thị E ngày 22/5/2018. Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các Tliệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, 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 nhận định:

[I] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 22/8/2019 bà Nguyễn Thị N làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CI 075033 ngày 22/5/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho bà Nguyễn Thị E (**sau đây gọi tắt là Quyết định hành chính bị kiện**). Căn cứ vào khoản 1,2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính thì quan hệ pháp luật bị tranh chấp trong vụ án này là “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận và nằm trong thời hiệu khởi kiện.

[II] Về nội dung:

[1] Xét tính pháp lý của Quyết định hành chính bị kiện:

Về thẩm quyền: Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CI 075033 ngày 22/5/2018 cho bà Nguyễn Thị E là đúng thẩm quyền theo quy định điểm b khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và điểm r khoản 1, điểm k khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

[2] Về nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị N như sau:

- Ngày 28/5/1994, UBND huyện Z3 (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 03/5/93 cho vợ chồng ông Trần Đình H sở hữu căn nhà cấp 4, diện tích 72,44m² được xây dựng trên diện tích 204,25m², tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn Z,

huyện Z3 (cũ) nay là khu phố 10, phường Y, thị xã Z, tỉnh Bình Thuận. Việc xác định quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Hai có các chủ đất giáp ranh ký xác nhận không có tranh chấp; trong đó có ông Trần Trung Lộc ký xác nhận về ranh đất phía Nam.

- Ngày 30/5/1994, vợ chồng ông Hai chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn Tài, có xác nhận của UBND thị trấn Z, Phòng Kinh tế huyện Z3 (cũ) và chứng thực của UBND huyện Z3 (cũ). Hiện trạng nhà đất khi chuyển nhượng, ông Hai đã làm hàng rào ở các ranh đất phía Đông – Tây và Bắc. Riêng ranh đất phía Nam giáp với đất của ông Trần Trung Lộc còn một đoạn ở giữa dài 12 mét để trống, vì tường nhà phía Nam của nhà ông Hai có trở 03 cửa sổ rộng 1,2 mét, cánh cửa rộng 0,5 mét để lấy ánh sáng và thông gió, bên trên các cửa sổ này có tấm đan che mưa nắng; khi mở cánh cửa ra ở vị trí vuông góc với tường nhà thì cạnh ngoài của cánh cửa thẳng hàng với ranh phía Nam.

- Ngày 04/10/2002, vợ chồng ông Nguyễn Văn T chuyển nhượng nhà cùng diện tích 204,25m² đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị N. Hiện trạng nhà đất và các ranh đất vẫn giữ nguyên hiện trạng như khi ông Trần Đình Hai xây dựng. Bà N vẫn mở cửa sổ ở ranh đất phía Nam, không có tranh chấp với chủ đất liền kề.

- Ngày 18/8/2003, bà Nguyễn Thị N đăng ký, kê khai diện tích đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Tài; được UBND huyện Z3 (cũ) cấp Giấy CNQSD đất số Y 887535 ngày 01/3/2004 cho bà N sử dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 12, diện tích 204,23m², loại đất ở. Bản đồ vị trí thửa đất kèm theo Giấy CNQSD đất của bà N có bà Nguyễn Thị E là chủ đất liền kề ký xác nhận đường ranh đất phía Nam tiếp giáp với đất của bà E là đường thẳng.

[3] Về nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị E như sau:

- Ngày 18/7/2002, bà Nguyễn Thị E nhận chuyển nhượng 400,3m² đất của ông Trần Trung Lộc, tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn Z, huyện Z3 (cũ) nay là khu phố 10, phường Y, thị xã Z, tỉnh Bình Thuận; trên đất chuyển nhượng có căn nhà 60m², nhưng nhà và đất chưa được cấp giấy CNQSD đất.

- Bà Nguyễn Thị E đăng ký, kê khai diện tích đất mua của ông Lộc được UBND huyện Z3 (cũ) cấp Giấy CNQSD đất số AB 053119 ngày 20/4/2005 cho bà Nguyễn Thị E sử dụng diện tích 400,3m² đất, trong đó có 200m² đất ở, thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 12. Bản đồ vị trí thửa đất, kèm theo giấy chứng nhận cấp cho bà E thể hiện ranh giới tiếp giáp với thửa đất số 12/204,23m² của bà N là một đường thẳng.

[4] Theo Bản đồ địa chính đo đạc theo dự án tổng thể 920, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận ký ngày 22/5/2017 thì diện tích đất của bà E có sự thay đổi như sau: 400, 3 m² đất, thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn Z, huyện Z3(cũ) thành diện tích 390,4m² đất, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khu phố 10, phường Y, thị xã Z và ranh đất tiếp giáp với đất của bà N không còn là đường thẳng mà là đường gấp khúc lẩn sang thửa đất số 12 của bà N.

[5] Căn cứ nguồn gốc nhà, đất do các chủ cũ bán cho bà Nguyễn Thị N và

bán cho bà Nguyễn Thị E như đã nêu ở trên; thì ranh đất tiếp giáp giữa hai nhà quản lý, sử dụng không tranh chấp đến thời điểm hai bên làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/3/2004 (ngày cấp cho bà N) và ngày 20/4/2005 (ngày cấp cho bà E), đều thể hiện là đường thẳng.

[6] Nhưng khi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp đổi Giấy CNQSD đất số AB 053119 ngày 20/4/2005 thành Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CI 075033 ngày 22/5/2018 cho bà Nguyễn Thị E thì ranh của thửa đất số 16 của bà E (hướng Bắc) tiếp giáp thửa đất số 12 của bà N (hướng nam) là đường gấp khúc lấn sang thửa đất số 12 trùng với vị trí tường nhà của bà N có trở 03 cửa sổ.

[7] Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Z ngày 17/01/2022, thì diện tích chồng lấn của thửa số 16 theo Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CI 075033 ngày 22/5/2018 mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp đổi cho bà Nguyễn Thị E lên diện tích thửa đất số 12 của bà Nguyễn Thị N là 5,9 m².

[8] Trong quá trình tham gia tố tụng bà E yêu cầu đo đạc lại phần đất của bà cũng như của bà N so với diện tích ban đầu để giải quyết vụ án;

Hội đồng xét xử xét thấy:

[8.1] Trong vụ án này bà N khởi kiện vụ án hành chính cho rằng việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp đổi Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị E không đúng với hiện trạng đất mà hai bên sử dụng tại hướng Nam nhà bà N và là hướng Bắc của nhà bà E, cũng như không đúng với hình thể giấy chứng nhận đã cấp trước đó cho bà E, nên bà N yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà E; chứ bà N không tranh chấp quyền sử dụng đất với bà E; việc diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận thửa hay thiếu thuộc trách nhiệm của cơ quan cấp giấy chứng nhận;

[8.2] Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng đã xác minh thì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận xác định: *Sau khi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng số CI 075033 ngày 22/5/2018 cho bà Nguyễn Thị E thì Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận không có nhận đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị E.*

Như vậy, sau khi được cấp đổi giấy chứng nhận năm 2018, bà E đã không khiếu nại đến cơ quan cấp giấy về diện tích được cấp trong giấy chứng nhận.

[8.3] Nên không thể căn cứ vào lý do chưa đo đạc đất của hai bên để cho rằng khi cấp đổi giấy chứng nhận cho bà E vào năm 2018 không có sự chồng lấn lên diện tích đất mà bà N đang quản lý, sử dụng để mở 03 cửa sổ mà chủ đất cũ đã chuyển nhượng cho bà N.

[9] Tại phiên đối thoại ngày 22/6/2022, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Sở TN&MT tỉnh Bình Thuận xác định: *Việc cấp đổi giấy chứng nhận*

quyền sử dụng đất của bà E là sai so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ đã cấp trước đó. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

[10] Do đó, việc bà Nguyễn Thị N yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CI 075033 ngày 22/5/2018 mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp đổi cho bà Nguyễn Thị E là có căn cứ để hội đồng xét xử chấp nhận, như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa.

[11] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu của bà Nguyễn Thị N được chấp nhận, nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận phải chịu án phí Hành chính sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

- Về chi phí tố tụng: Người khởi kiện không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1,2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CI 075033, vào sổ số 01675 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp đổi cho bà Nguyễn Thị E ngày 22/5/2018,

- Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí Hành chính sơ thẩm; hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0029979, ngày 16/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận phải nộp 300.000 đồng án phí Hành chính sơ thẩm

- Bà Nguyễn Thị N không phải chịu chi phí tố tụng. Hoàn trả cho Nguyễn Thị N 5.940.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận phải chịu 5.940.000 đồng đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt người khởi kiện, người bị kiện, người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Báo cho các đương sự có mặt quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND Bình Thuận;
- Cục THADS Bình Thuận;
- Những người tham gia tố tụng (theo địa chỉ);
- Tổ HCTP –TABT;
- Lưu hồ sơ, Tòa HC.

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

(đã ký)

Đặng Văn Cường