

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 39/2022/HC-ST

Ngày: 29/7/2022

V/v: “*Khiếu kiện yêu cầu huỷ giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hồng Luyện

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phan Thị Ngọc Hiền

2. Bà Nguyễn Thị Kim Phụng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Đức

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thanh Tâm- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 62/2020/TLST-HC ngày 27/3/2020 về “*Khiếu kiện yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 44/2022/QĐXXST-HC ngày 28/6/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 336/2022/QĐST-HC ngày 14/7/2022 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: khu phố 1, phường X, Tp. B, T. Đồng Nai.

2. Người bị kiện: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc T- Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/9/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Thanh T1- Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Tấn L- Phó chủ tịch UBND thành phố B (theo văn bản ủy quyền ngày 01/7/2020)

3.2. Ông Phạm Ngọc Đ, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 398/24 khu phố 2, phường A, Q. Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1968

3.3. Bà Cao Thị N, sinh năm 1967.

3.4. Ông Đậu Văn T3.

Địa chỉ: 70 khu phố 3, phường Y, Tp. B, T. Đồng Nai

3.5. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1966.

3.6. Bà Lê Thị L, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: 69B khu phố 4, phường D, Tp. B, T. Đồng Nai

3.7. Ông Võ H2, sinh năm 1945.

3.8. Bà Doãn Thị N2, sinh năm 1950.

Cùng địa chỉ: 7C khu phố 4, phường Đ, Tp. B, T. Đồng Nai.

3.9. Ông Nguyễn Văn N3, sinh năm 1949.

Địa chỉ: 27/7 khu phố 3, phường Y, Tp. B, T. Đồng Nai.

(Bà H, bà L có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người khởi kiện, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Ngọc Đ - bà Phạm Thị H trình bày:*

Năm 2002, ông N3 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H và ông Phạm Ngọc Đ mỗi người một phần diện tích đất với diện tích 200m² (tổng là 400m²) thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 08 tại phường D. Việc chuyển nhượng chỉ thực hiện bằng giấy viết tay theo hợp đồng chuyển nhượng đất. Bà H, ông Đ trực tiếp quản lý và liên tục sử dụng không có tranh chấp từ đó đến nay.

Thửa đất số 41 tờ bản đồ số 08 tại phường D, Tp. B được Ủy ban Nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 093394 ngày 12/8/2004 cho ông Nguyễn Văn N3.

Năm 2006 thực hiện chủ trương của nhà nước về đăng ký kê khai để cấp Giấy chứng nhận đồng loạt, bà H đã làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp biên nhận hồ sơ, vì có sự thay đổi bản đồ địa chính nên phần diện tích của bà Phạm Thị H và ông Phạm Ngọc Đ nay thuộc một phần thửa đất số 318, tờ bản đồ số 25, phường D. Sau đó, bà liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh B thì biết được phần đất bà H và ông Đ đang sử dụng được cấp cho người khác.

Năm 2017, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 656323 ngày 14/6/2017 tại thửa đất số 318, tờ bản đồ số 25, phường D với tổng diện tích 840m² (trong đó có cả phần diện tích đất bà H ông Đ đang trực tiếp quản lý, sử dụng) cho ông Võ H2 và bà Doãn Thị N2 (là hàng xóm liền kề diện tích đất của bà H ông Đ).

Đến ngày 25/8/2017, ông H2 bà N2 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 318, tờ bản đồ số 25, phường D cho bà Lê Thị L và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B cập nhật biến động tại trang 03 Giấy chứng nhận số CH 656323 ngày 25/8/2017.

Ngày 26/4/2019, ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị L chuyển nhượng thửa đất số 318, tờ bản đồ số 25, phường D cho bà Cao Thị N. Trong hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận “tôi Cao Thị N là người mua miếng đất theo hợp đồng, nhưng chỉ được sử dụng 440m². Tôi cam kết sẽ sử dụng trong phạm vi 440m² (11m x 40m)”. Tại văn bản thỏa thuận ngày 26/4/2019 giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị L (Bên A) với bà Cao Thị N (Bên B) có nội dung: “Bên A sang nhượng cho bên B được quyền sử dụng đất là 440m² ngang 11m sâu 40m đã có nhà trên đất. Diện tích đất còn lại 400m² là toàn quyền sử dụng của bên C (bà Phạm Thị H, ông Phạm Ngọc Đ) ngang 10m sâu 40m; Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ thửa đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên là 440m² và các giấy tờ về quyền sử dụng đất; Bên B cam kết sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ chỉ được sử dụng đúng diện tích và vị trí đất nhận chuyển nhượng của bên A là 440m² như đã nêu trong Hợp đồng này, trong quá trình sử dụng đất, khi nhà nước có chủ trương cho kê khai tách thửa thì bên B có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký kê khai, tách thửa phần đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền bên B có trách nhiệm ký tên các giấy tờ có liên quan (nếu có) đến phần diện tích đất nêu trên cho bên C và không được yêu cầu thêm khoản chi phí nào khác; Bên B cam kết không sử dụng phần đất của bên C là 400m² như đã nêu trên vào bất kỳ mục đích gì và chịu trách nhiệm trước pháp luật khi không thực hiện đúng cam kết của mình.”

Đến ngày 25/5/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận số CS 174145 cho bà Cao Thị N với tổng diện tích 840m².

Ngày 11/11/2019 bà H có làm đơn khiếu nại đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai– Chi nhánh B và nhận được công văn trả lời số 542/CNBH-ĐKTK ngày 20/01/2020, trong đó có nội dung “Tại thời điểm, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận số CH 656323 cho ông Võ H2 và bà Doãn Thị N2 thuộc thửa đất số 318 tờ bản đồ số 25 phường D, ông Đ và bà H đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất dạng đồng loạt tại phường D cho thửa đất số 318 tờ bản đồ số 55 (hồ sơ đo bao) và được cấp biên nhận số 13749, 13748/VPĐK-QSDĐ ngày 17/5/2007. Do đó, năm 2017 UBND thành phố cấp giấy chứng nhận cho ông Hòa và bà N2,

diện tích 840m² đất trồng cây lâu năm (bao gồm luôn cả phần đất của ông Đ, bà H) là không đúng quy định.

Ngày 25/8/2017 Chi nhánh B đã cập nhật chủ sử dụng mới là bà Lê Thị L trên trang 03 của giấy chứng nhận. Tháng 4/2019 ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị L chuyển nhượng thửa đất số 318 tờ bản đồ số 25 phường D cho bà Cao Thị N. Ngày 21/5/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận số CS 174145 cho bà Cao Thị N”.

Như vậy, tại văn bản số 32/UBND-ĐCXD ngày 10/01/2020 của Ủy ban nhân dân phường D và văn bản số 542/CNBH-ĐKTK ngày 20/01/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh B đã nêu rõ thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2, bà N2 đã cấp luôn cả phần đất của bà H là không đúng quy định.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 174145 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 21/5/2019 cho bà Cao Thị N đối với thửa 318 tờ bản đồ số 25 phường D, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

** Người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai trình bày:*

- Quá trình sử dụng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 174145 ngày 21/5/2019 đối với thửa đất số 318 tờ bản đồ số 25, phường D, Tp. B, T. Đồng Nai:

Nguồn gốc sử dụng đất theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thửa 318 tờ bản đồ số 25, diện tích 840m², phường D do ông Võ H2 và bà Doãn Thị N2 sử dụng được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 656323 ngày 04/6/2017.

Năm 2017, ông Hòa và bà N2 chuyển nhượng trọn diện tích đất trên cho bà Lê Thị L, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 9215, quyển số 07 ngày 11/8/2017. Hồ sơ đăng ký biến động của bà L được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh B tiếp nhận, thẩm tra, cập nhật chủ sử dụng mới là bà Lê Thị L trên trang 3 Giấy chứng nhận ngày 25/8/2017.

Năm 2019, bà Lê Thị L và chồng là ông Nguyễn Văn H1 chuyển nhượng trọn diện tích đất trên cho bà Cao Thị N, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng O công chứng số 002049, quyển số 10 ngày 26/4/2019. Hồ sơ đăng ký biến động của bà N được Văn phòng đăng ký đất đai- Chi nhánh B tiếp nhận, thẩm tra, trình Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 174145 ngày 21/5/2019 cho bà Cao Thị N đối với thửa 318 tờ bản đồ số 25, phường D.

- Ý kiến nhận xét về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo hồ sơ đăng ký biến động bà N nộp năm 2019, căn cứ Điều 37, 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 174145 ngày 21/5/2019 là đúng quy định của pháp luật.

- Ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện:

Như đã nhận định ở trên, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 174145 ngày 21/5/2019 cho bà Cao Thị N là đúng quy định. Do đó, việc thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Tp. B trình bày:*

- Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 25, phường D do bà Võ Thu T4 sử dụng, đến ngày 08/12/1999 bà Thu chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N3 sử dụng. Đến ngày 20/8/2001, ông Nguyễn Văn N3 chuyển nhượng lại cho bà Doãn Thị N2 sử dụng.

- Theo nhu cầu, bà Doãn Thị N2 và chồng là ông Võ H2 lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận với nguồn gốc như trên và được UBND phường D xác nhận ngày 09/6/2016, và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B thẩm tra, xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Với nguồn gốc nêu trên, căn cứ Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Thông tư số 20/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND thành phố B ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 656323 ngày 14/6/2017 cho ông Võ H2 và bà Doãn Thị N2 sử dụng tại thửa đất số 318 tờ bản đồ số 25 phường D, diện tích 840,0m² với mục đích đất trồng cây lâu năm là đảm bảo theo quy định.

- Sau khi được cấp Giấy, ông Võ H2 và bà Doãn Thị N2 chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lê Thị L, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng công chứng Đ chứng thực ngày 11/8/2017. Theo đó, bà Lê Thị L lập thủ tục đăng ký biến động và được Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên thẩm tra, xác nhận thay đổi thông tin chủ sử dụng đất mới ngày 25/7/2017 tại Trang 3 Giấy chứng nhận nêu trên.

- Vào năm 2019, bà Lê Thị L và chồng là ông Nguyễn Văn H1 chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Cao Thị N, được Văn phòng công chứng O chứng

thực ngày 26/4/2019. Theo đó, bà N lập thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận tại thửa đất trên.

- Ngày 21/5/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 174145 cho bà Cao Thị N sử dụng tại thửa đất số 318 tờ bản đồ số 25 phường D, diện tích 840,0m² với mục đích đất trồng cây lâu năm.

Như vậy, việc Giấy chứng nhận số CS 174145 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/5/2019 cho bà Cao Thị N đối với thửa đất số 318 nêu trên do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện theo Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là đảm bảo đúng quy định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ H2 trình bày:*

Năm 2008 vợ ông Võ H2 là bà Doãn Thị N2 nhận chuyển nhượng đất của ông N3 với diện tích 400m². Ngày 15/11/2010 bà Doãn Thị N2 bán lại diện tích 400m² này cho bà L. Sau chuyển nhượng lại thì ông bà không còn liên quan gì.

** Tại phiên tòa bà Lê Thị L trình bày:*

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn H1, là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Võ H2, bà Doãn Thị N2 đối với một phần thửa 318 tờ bản đồ số 25 phường D, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà biết một phần thửa đất do bà H, ông Đ nhận chuyển nhượng của ông N3 và đang quản lý, sử dụng. Bà xác định diện tích bà nhận chuyển nhượng chỉ khoảng 400m². Sau này vợ chồng bà chuyển nhượng lại phần diện tích đất trên cho bà Cao Thị N, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

** Đối với ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Văn N3, bà Cao Thị N, ông Đậu Văn T3:* Tòa án đã nhiều lần triệu tập các đương sự làm việc tuy nhiên các đương sự vắng mặt. Tòa án đã tổng đạt các thông báo yêu cầu có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện, Thông báo về phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại, Thông báo kết quả phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho các đương sự nhưng đến thời điểm mở phiên tòa các đương sự vẫn vắng mặt, không cung cấp ý kiến cho Tòa án.

** Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

- Việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Đường lối giải quyết vụ án:

Người bị kiện, và người tham gia tố tụng khác xin vắng mặt, chưa cung cấp đầy đủ ý kiến, tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án là chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật tố tụng hành chính

Xét tính hợp pháp của Quyết định hành chính bị kiện (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất):

Về Thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký đối với tronton thửa đất số 318 tờ bản đồ số 25 phường D cho bà Cao Thị N là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền.

Xét về nguồn gốc: Đất do bà T4 chuyển nhượng cho ông N3 năm 1999, sau đó ông N3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004. Năm 2001 ông N3 chuyển nhượng cho bà N2, năm 2002 chuyển nhượng cho bà H, ông Đ. Thời điểm các bên thực hiện việc chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc mua bán, chuyển nhượng là không đúng quy định pháp luật.

Năm 2007 bà H, ông Đ đăng ký quyền sử dụng đất được cấp biên nhận. Năm 2016 bà N2, ông Hòa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tronton thửa 318 trong khi ông Đ, bà H đã tiến hành kê khai đăng ký quyền sử dụng đất là không đúng quy định. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Hòa, bà N2 chuyển nhượng cho bà L, bà L tiếp tục chuyển nhượng cho bà N. Các bên làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không làm thủ tục tách thửa mà đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tronton thửa 318 là không đúng quy định.

Bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biết là còn người quản lý sử dụng đất khác, các bên lập cam kết về diện tích thực tế sử dụng là 400m² và khi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa có sự đồng ý của ông Đ, bà H là không đúng quy định của pháp luật.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ xác định hiện trên thửa 318 có 03 hộ quản lý sử dụng đất là hộ bà N, ông T3, hộ bà H và ông Đ nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng đối tượng sử dụng đất.

Do đó, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngày 28/02/2020, bà Phạm Thị H nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 174145 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 21/5/2019 cho bà Cao Thị N đối với thửa 318 tờ bản đồ số 25 phường D, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật tổ tụng hành chính 2015. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai theo quy định tại Điều 32 Luật tổ tụng hành chính.

[2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự, quan hệ tranh chấp, người tham gia phiên tòa:

Quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là “*Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Bà Phạm Thị H được xác định là người khởi kiện, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai được xác định là người bị kiện.

Bà H và ông Đ trình bày trong một phần diện tích thuộc thửa 318 có 200m² ông Đ nhận chuyển nhượng của ông N3. Do đó, ông Phạm Ngọc Đ được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 174145 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 21/5/2019 cho bà Cao Thị N, ông Đậu Văn T3 là người quản lý, sử dụng công trình (nhà trẻ) xây dựng trên thửa 318 nên xác định bà Cao Thị N, ông Đậu Văn T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị L, ông Võ H2, bà Doãn Thị N2, ông Nguyễn Văn N3 là những người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây, hiện những ông bà này không quản lý, sử dụng đất. Do năm 2019 bà N đã đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 174145 ngày 21/5/2019 và đây là vụ án hành chính, xét tính hợp pháp của Quyết định hành chính cá biệt đồng thời xét thấy việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các ông bà nói trên nên không cần thiết bổ sung ông Ông H1, bà L, ông Hòa, bà N2, ông N3 tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa, người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố B có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt; ông T3, bà N đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Do đó, áp dụng quy định tại Điều 158 Luật tổ tụng hành chính, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Xét tính hợp pháp của Quyết định hành chính bị khởi kiện:

[3.1] Về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 25, phường D do bà Võ Thu T4 sử dụng, đến ngày 08/12/1999 bà T4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N3 sử dụng. Ngày 20/8/2001, ông Nguyễn Văn N3 chuyển nhượng lại cho bà Doãn Thị N2 sử dụng. Bà Doãn Thị N2 và chồng là ông Võ H2 được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 656323 ngày 14/6/2017, diện tích 840,0m² với mục đích đất trồng cây lâu năm. Ngày 11/8/2017, ông Hòa bà N2 chuyển nhượng quyền

sử dụng đất cho bà Lê Thị L, xác nhận thay đổi thông tin chủ sử dụng đất mới ngày 25/7/2017 tại Trang 3 Giấy chứng nhận nêu trên. Ngày 26/4/2019 bà Lê Thị L và chồng là ông Nguyễn Văn H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị N. Theo đó, bà N lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 174145 ngày 21/5/2019 cho bà Cao Thị N đối với thửa đất số 318 tờ bản đồ số 25 phường D, diện tích 840m² với mục đích đất trồng cây lâu năm. Theo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh B cho biết đến thời điểm xét xử sở hữu thửa đất trên không có sự cập nhật biến động hoặc đăng ký biện pháp bảo đảm nào mới.

Như vậy, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 174145 ngày 21/5/2019 cho bà Cao Thị N là đảm bảo đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục theo quy định của Luật đất đai và Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H:

[3.2.1] Quá trình quản lý, sử dụng đất của bà H:

Bà H trình bày ngày 10/02/2002 bà và ông Phạm Ngọc Đ có nhận chuyển nhượng một phần diện tích (tổng là 400m² tại thửa 41 tờ bản đồ 68 phường D). Khi nhận chuyển nhượng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 12/8/2004 ông N3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 093394. Diện tích đất bà nhận chuyển nhượng của ông N3 hiện thuộc một phần thửa 318 tờ bản đồ số 25 phường D. Sau khi nhận chuyển nhượng năm 2002 bà có làm nhà tạm trên đất. Năm 2007 bà đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp biên nhận số 13749/VPĐK ngày 10/5/2007. Năm 2010 bà xây dựng bờ tường, nhà tạm bằng tôn cũ. Năm 2016 bà xây dựng lại công trình kiên cố như hiện tại.

Theo văn bản số 542/CNBH-VPĐK ngày 20/01/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh B về việc giải quyết đơn của bà Phạm Thị H thể hiện UBND phường D xác định: Năm 2004, ông Nguyễn Văn N3 được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 41 tờ bản đồ số 8 phường D (cũ). Trước đó năm 2002 ông N3 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H diện tích đất khoảng 200m². Năm 2007 bà H kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đồng loạt tại thửa 318 tờ bản đồ số 25 (bản đồ mới). Hiện trạng thửa 318 do bà Cao Thị N, ông Phạm Ngọc Đ, bà Phạm Thị H đang sử dụng, nhà đất hiện không tranh chấp.

[3.2.2] Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị N đối với diện tích 840m² tại thửa 318 tờ bản đồ số 25:

Theo văn bản thỏa thuận ngày 26/4/2019 giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị L, bà Cao Thị N, ông Phạm Ngọc Đ, bà Phạm Thị H (BL 45) thể hiện ông Ông

H1, bà L, ông Đ và bà H là những người đang quản lý sử dụng thửa 318 tờ bản đồ số 25, phường D. Trong đó, phần diện tích ông Ông H1, bà L quản lý sử dụng và thực hiện việc chuyển nhượng cho bà Cao Thị N là 440m², và chỉ nhận chuyển nhượng, sử dụng đối với phần diện tích này.

Tại văn bản 542/CNBH-VPĐK ngày 20/01/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh B xác định tại thời điểm UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 656323 cho ông Võ H2 và bà Doãn Thị N2 thì bà H đã kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất dạng đồng loạt đối với một phần thửa 318 tờ bản đồ số 25 phường D. Năm 2017 UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hòa bà N2 với toàn bộ diện tích 840m² là không đúng quy định. Ngày 25/8/2017 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh B cập nhật chủ sử dụng đất mới là bà Lê Thị L, tháng 4/2019 tiếp tục chuyển nhượng cho bà Cao Thị N.

Theo biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/01/2021, có sự tham gia của ông Đậu Văn T3 (chồng bà N) xác định hiện ông T3 bà N là người quản lý sử dụng một phần thửa 318, trên đất xây dựng cơ sở mần non Tân Trí Đạt 2; phần diện tích bà H và ông Đ quản lý sử dụng hiện xây dựng nhà tôn, gác xép. Tại bản trích lục và đo vẽ hiện trạng số 5282/2021 ngày 14/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thể hiện phần diện tích bà H chỉ dẫn là 410,2m² được giới hạn bởi các mốc (A1, A2, A3, 6,7,8,9, A1), phần diện tích ông T3 chỉ dẫn là 454,4m² giới hạn bởi các mốc (B1, A1, A2, A3, 5, 4, 3, 2, B1).

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 174145 ngày 21/5/2019 cho bà Cao Thị N tại thửa 318 tờ bản đồ số 25, phường D với diện tích 840m² là không đúng vì diện tích đất bà N nhận chuyển nhượng chỉ có một nửa diện tích đất được cấp, ngoài ra trên thửa đất còn có tài sản của người khác, thể hiện qua việc ông T3 là chồng bà N chỉ dẫn theo biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/01/2021.

Từ những phân tích trên, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 174145 ngày 21/5/2019 của bà Phạm Thị H là có căn cứ để chấp nhận.

[4] Chi phí tố tụng, án phí:

[4.1] Về chi phí tố tụng:

Trong quá trình thu thập tài liệu chứng cứ như đo đạc chồng ghép bản đồ, xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 318 tờ bản đồ địa chính số 25, phường D, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Bà H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền là 3.500.000đ (*Ba triệu năm trăm ngàn đồng*).

Do yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận nên người bị kiện là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai phải chịu chi phí tố tụng số tiền là 3.500.000đ.

Buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai phải hoàn trả lại cho bà Phạm Thị H số tiền là 3.500.000đ (*Ba triệu năm trăm ngàn đồng*).

[4.2] Về án phí:

Bà H không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà H số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003778 ngày 13/3/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí hành chính sơ thẩm.

[5] Đối với quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 30, Điều 32, điểm d Điều 157, khoản 1, khoản 3 Điều 158, Điều 193, Điều 194, Điều 357, 358, 359 Luật tổ tụng hành chính 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí tòa án.

- Áp dụng Điều 97, Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 105, Điều 106, Điều 203 Luật đất đai; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 174145 ngày 21/5/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Cao Thị N đối với thửa 318 tờ bản đồ số 25, phường D, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Về chi phí tố tụng, án phí:

- Chi phí tố tụng: Buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai phải hoàn trả lại cho bà Phạm Thị H số tiền là 3.500.000đ (*Ba triệu năm trăm ngàn đồng*).

- Án phí:

Bà H không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị H số tiền 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003778 ngày 13/3/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai phải chịu 300.000đ án phí hành chính sơ thẩm

3. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND T. Đồng Nai;
- Cục THADS T. Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Vũ Hồng Luyện