

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1129/2017/HC-ST

Ngày: 28-8-2017

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thế Trọng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Giáo.

2. Bà Phan Thanh Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Lệ Chiêu – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Kim Tuyền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2017 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số
309/2016/TLST-HC ngày 28 tháng 12 năm 2016 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 1685/2017/QĐXXST-HC ngày 04
tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Châu Hoàng V, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 98A đường M, Khu phố 1, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Bà Nguyễn Thanh P, sinh năm
1972 (có mặt).

Địa chỉ: Số 59 Đường N, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Hợp đồng ủy quyền được công chứng số 00007528, quyển số 01
TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/5/2016 tại Văn phòng Công chứng Tân Thuận.

Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (có yêu cầu xét xử
vắng mặt).

Địa chỉ: 330 Đường P, Ấp 1, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện N: Ông Lê Văn H, sinh năm 1978 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N (có mặt).

Địa chỉ: 330 Đường P, Ấp 1, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 12 Phan Đăng Lưu, Phường 7, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố: Ông Nguyễn Trọng K – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện N (có mặt).

Địa chỉ: 330 Đường P, Ấp 1, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ngô Văn B, sinh năm 1946.

2. Bà Từ Thị N, sinh năm 1951.

Cùng địa chỉ: 154/15 Đường T, Ấp 3, xã L, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B và bà N: Ông Ngô Văn P1, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: 154/15 Đường T, Ấp 3, xã L, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền lập ngày 25/5/2017 tại Văn phòng Công chứng P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản đối thoại, người khởi kiện là ông Châu Hoàng V có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thanh P trình bày:

Năm 2003, ông Châu Hoàng V có mua của ông Đỗ Thành T một mảnh đất có diện tích 200 m² thuộc thửa đất số 531 (chiết từ thửa 205), tờ bản đồ số 2, xã L, huyện N. Ngày 30/10/2003, ông V được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02493/QSĐĐ/H-UBND. Do chưa có điều kiện nên ông V chỉ xây tường bao cao 50 cm để bảo vệ đất và có 01 nhà chòi cũ trên đất.

Đầu năm 2016, ông V chuẩn bị xây nhà thì phát hiện có một căn nhà kiên cố đã được xây trên đất của mình. Qua tìm hiểu, ông V được biết chủ của ngôi nhà là ông Ngô Văn B và bà Từ Thị N.

Ông V đã làm đơn khiếu nại lên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N.

Ngày 16/8/2016, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N có biên bản làm việc. Nội dung: Phòng xác định thửa đất của ông Châu Hoàng V đã được ông Ngô Văn B xây dựng nhà ở kiên cố và đã hoàn công. Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp chủ quyền cho ông Ngô Văn B và bà Từ Thị N trùng với phần

đất của ông Châu Hoàng V. Ý kiến đề xuất của Phòng: Vận động ông V hoán đổi nhận lô đất số 527 còn trống.

Ngày 11/11/2016, Ủy ban nhân dân huyện N đã có Văn bản số 2984/UBND-TNMT về việc giải quyết đơn của ông V. Nội dung: Qua kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ngô Văn B, bà Từ Thị N trùng vào vị trí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Châu Hoàng V. Theo quy định của pháp luật việc xử lý thuộc thẩm quyền của Tòa án, do vậy, ông V làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 08/12/2016, ông Châu Hoàng V có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét chấp nhận các yêu cầu sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA314293, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00111 ngày 12/04/2010 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Ngô Văn B, bà Từ Thị N.

- Hủy phần cập nhật biến động phần tài sản gắn liền với đất cho ông Ngô Văn B, bà Từ Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA314293, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00111 ngày 12/04/2010 với diện tích xây dựng là 134 m², diện tích sàn xây dựng 271,6 m².

- Bồi thường thiệt hại cho ông V theo quy định của pháp luật: Buộc phía người bị kiện phải bồi thường cho ông V các chi phí đo vẽ phần diện tích tranh chấp để phục vụ việc khiếu nại, khởi kiện tại cơ quan có thẩm quyền, chi phí đi lại khiếu nại, khởi kiện, thuê luật sư tư vấn, viết đơn thư khiếu nại, chi phí thuê nhà cho con trai ở từ năm 2016 đến nay, chi phí gây tổn hại về tinh thần suốt thời gian qua.

Đối với đề xuất hoán đổi đất mà phía người bị kiện đưa ra thì người khởi kiện sẽ đồng ý hoán đổi lấy thửa đất số 527 nếu như Ủy ban phải hỗ trợ cho phía người khởi kiện chi phí san lấp và giá trị chênh lệch giữa hai lô đất. Tổng chi phí san lấp và giá trị chênh lệch là 300 triệu đồng. Nếu người bị kiện không đồng ý với yêu cầu trên thì đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

*** Người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến:**

Ngày 30/10/2003, ông V được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02493/QSDD/H-UBND cho ông Châu Hoàng V (có nguồn gốc nhận chuyển nhượng) với diện tích 200 m², thuộc thửa 531 (chiết từ thửa 205), tờ bản đồ số 2, xã L (Theo Tài liệu 02/CT-UB).

Ngày 12/4/2010, Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00111 cho ông Ngô Văn B, bà Từ Thị N (có nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng) với diện tích 200 m² thuộc thửa số 97, tờ bản đồ số 8. Theo Tài liệu 02/CT-UB thì thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 2, xã L, huyện N.

Ngày 25/02/2016, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh đã cập nhật biến động phần tài sản gắn liền với đất cho ông Ngô Văn B, bà Từ Thị N theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00111 ngày 12/4/2010 với diện tích xây dựng là 134 m², diện tích sàn xây dựng 271,6 m².

Qua kiểm tra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00111 ngày 12/4/2010 cấp cho ông Ngô Văn B, bà Từ Thị N, Ủy ban nhân dân huyện N xác định rằng vị trí đất cấp giấy cho ông B bà N đã trùng vào vị trí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02493/QSĐĐ/H-UBND cho ông Châu Hoàng V trước đây vào năm 2003. Sơ suất này là của Ủy ban nhân dân huyện N đã không kiểm tra kỹ bản vẽ xin cấp giấy của ông B bà N trong quá trình duyệt nội nghiệp.

Do vậy, nay trước yêu cầu khởi kiện của ông V, Ủy ban nhân dân huyện N đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện N đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng cũng như các phiên tòa xét xử sơ thẩm tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*** Người bị kiện là Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố có văn bản trình bày ý kiến:**

Ngày 12/4/2010, Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00111 cho ông Ngô Văn B, bà Từ Thị N (có nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng) với diện tích 200 m² thuộc thửa số 97, tờ bản đồ số 8. Theo Tài liệu 02/CT-UB thì thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 2, xã L, huyện N.

Ngày 21/5/2013, ông Ngô Văn B được cấp Giấy phép xây dựng số 534/GPXDT và đã được điều chỉnh theo Giấy phép xây dựng số 625/GPXDDC ngày 05/5/2014 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp tại vị trí thửa đất nêu trên với diện tích xây dựng: 134 m², diện tích sàn xây dựng: 271,6 m².

Ngày 25/12/2014, ông Ngô Văn B và bà Từ Thị N nộp hồ sơ đề nghị cập nhật biên động nhà ở trên đất theo Giấy phép xây dựng số 534/GPXDT và Giấy phép xây dựng số 625/GPXDDC tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện N và được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận ngày 23/3/2015 theo bản đồ hiện trạng vị trí và bản vẽ sơ đồ nhà đất số hợp đồng 255/001796/Đ ĐBĐ do Công ty TNHH đo đạc tư vấn K lập ngày 25/9/2014 và đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N kiểm tra nội nghiệp đạt yêu cầu ngày 03/10/2014.

Ngày 25/02/2016, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh đã cập nhật biên động phần tài sản gắn liền với đất cho ông Ngô Văn B, bà Từ Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00111 ngày 12/4/2010 với diện tích xây dựng là 134 m², diện tích sàn xây dựng 271,6 m².

Qua xem xét thì thấy rằng:

Khi tiến hành lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Hà Mai L và ông Ngô Văn B có sai sót tại bản vẽ hiện trạng vị trí số 06/HĐ.2010-ĐĐ do Công ty TNHH T lập ngày 21/01/2010 dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận số CH 00111 ngày 12/04/2010 cho ông B bà N trùng với vị trí đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận cho ông Châu Hoàng V

(thực tế ông Ngô Văn B đã xây dựng nhà trên phần đất của ông Châu Hoàng V, còn phần đất của bà Đào Hà Mai L chuyển nhượng cho ông Ngô Văn B thì để trống).

Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố thống nhất theo nội dung báo cáo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N tại Văn bản số 581/CNNB ngày 24/4/2017. Việc cập nhật chứng nhận bổ sung tài sản trên Giấy chứng nhận số CH 00111 ngày 12/4/2010 được thực hiện trên cơ sở xác định theo Giấy phép xây dựng và Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp trước đây là đúng quy định.

Kính đề nghị Tòa án xét xử các yêu cầu khởi kiện của ông Châu Hoàng V theo quy định của pháp luật.

Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng cũng như các phiên tòa xét xử sơ thẩm tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Văn B và bà Từ Thị N có người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Văn P1 trình bày:**

Vào ngày 24/12/2009, ông B và bà N có nhận chuyển nhượng phần đất của bà Đào Hà Mai L với diện tích 200 m². Đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 189819, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 00380 QSDĐ/H-UBND ngày 01/03/1999 đối với diện tích 200 m² đất ở thuộc thửa 527, Tờ bản đồ số 02, xã L, huyện N cho bà Đào Hà Mai P2. Sau đó, bà Phương tặng cho lại em ruột là bà Đào Hà Mai L.

Ngày 12/4/2010, ông B và bà N được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00111, các tọa độ ghi trên Giấy chứng nhận đúng vị trí tại thửa đất hiện nay, thửa đất này là thửa 101 chứ không phải là thửa 97, do cán bộ phụ trách cập nhật sai.

Ngày 21/5/2013, ông B và bà N được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy phép xây dựng nhà ở số 534/GPXDT.

Ngày 25/02/2016, ông B và bà N đã được cập nhật biến động nhà ở riêng lẻ lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00111 được cấp cho ông bà. Nhà có số là 154/15A Nguyễn Văn Tạo, Ấp 3, xã L, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đề nghị Tòa án xem xét lại quá trình cấp giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện N. Ông B, bà N đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật khi tiến hành thủ tục đề nghị cấp chủ quyền nhà đất. Phía Ủy ban nhân dân huyện N cho rằng việc cấp giấy có sai sót nhưng người dân như ông B, bà N không có lỗi.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện là ông Châu Hoàng V có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thanh P yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA314293, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00111 ngày 12/04/2010 do Ủy ban

nhân dân huyện N cấp cho ông Ngô Văn B, bà Từ Thị N; Hủy phần cập nhật biên động phần tài sản gắn liền với đất cho ông Ngô Văn B, bà Từ Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA314293, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00111 ngày 12/04/2010 với diện tích xây dựng là 134 m², diện tích sàn xây dựng 271,6 m². Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại, bà Phương đề nghị Tòa án tách ra giải quyết bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Văn B và bà Từ Thị N có người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Văn P1 có ý kiến trình bày: Ông B và Năm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình, được Ủy ban nhân dân huyện N cấp chủ quyền và được Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố cập nhật biên động phần tài sản trên đất. Nay phía người khởi kiện và người bị kiện cho rằng việc cấp chủ quyền cho ông B bà N là không đúng, tuy nhiên, phía ông B, bà N không có lỗi. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định nhưng đồng thời phải xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B và bà N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện N là ông Lê Văn H trình bày: Qua kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00111 ngày 12/4/2010 cấp cho ông Ngô Văn B, bà Từ Thị N thì thấy rằng Ủy ban nhân dân huyện N đã có sơ suất trong kiểm tra nên đã cấp trùng vào vị trí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02493/QSDD/H-UBND cho ông Châu Hoàng V. Để khắc phục hậu quả này, người bị kiện đề nghị ông V nhận thừa đất số 527 còn lại. Thừa đất số 527 và thửa đất số 531 cách nhau 50 m. Ủy ban nhân dân huyện N đồng ý hỗ trợ chi phí đo vẽ, cấp giấy thửa mới số 527 cho ông Châu Hoàng V nếu ông V đồng ý lấy thửa đất số 527.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Châu Hoàng V về việc hủy Giấy chứng nhận cấp cho ông B và bà N, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo quy định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố là ông Nguyễn Trọng K trình bày:

Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố vẫn giữ nguyên những quan điểm trước đây đã trình bày tại Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án theo đúng thẩm quyền tại Khoản 1 Điều 30 Luật Tố tụng hành chính. Đồng thời, căn cứ Khoản 1, Khoản 2 Điều 3, Khoản 1 Điều 30 Luật Tố tụng hành chính, việc Tòa án thụ lý là đúng đối tượng khởi kiện. Về thời hiệu khởi kiện thì thấy rằng việc kiện của ông Châu Hoàng V là còn trong thời hiệu theo quy định tại Khoản 3 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xác định đúng tư cách tố tụng của các đương sự; Chuyển hồ sơ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho Viện Kiểm sát nghiên cứu đúng quy định tại Điều 146 và Điều 147 Luật Tố tụng hành chính. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, tiến hành đúng thời gian, địa điểm, đúng quy định tại Điều 148, Điều 149, Điều 151, Điều 152 và Điều 153 Luật Tố tụng

hành chính. Những người tham gia tố tụng trong vụ án đã thực hiện đúng quy định tại Điều 55, Điều 56, Điều 57 và Điều 58 Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung, Viện Kiểm sát có ý kiến như sau: Việc Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Châu Hoàng V là đúng quy định. Tuy nhiên, khi tiến hành lập hồ sơ chuyên nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Hà Mai L và ông Ngô Văn B có sai sót về bản vẽ hiện trạng vị trí số 06/HĐ.2010-ĐĐ do Công ty TNHH T lập ngày 21/01/2010 dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cập nhật biên động phân tài sản cho ông B và bà N trùng với vị trí đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp chủ quyền cho ông Châu Hoàng V. Do quá trình cấp giấy có sai sót, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông V nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA314293, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00111 ngày 12/04/2010 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Ngô Văn B, bà Từ Thị N; Hủy phần cập nhật biên động đối với tài sản gắn liền với đất ngày 25/02/2016 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông V, đề nghị Tòa án tách yêu cầu nói trên để ông V khởi kiện trong một vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh luận giữa các bên đương sự; Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Vụ kiện giữa ông Châu Hoàng V đối với Ủy ban nhân dân huyện N và Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố là tranh chấp về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” được quy định tại Điều 30 Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Do có người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh và Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, căn cứ Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Theo quy định tại Điều 52 Luật Đất đai 2003, Khoản 5 Điều 4 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản năm 2009 thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân. Do vậy, người khởi kiện xác định người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện N là đúng quy định pháp luật.

Theo quy định tại Điều 105 Luật Đất đai 2013, Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, Điều 2 Thông tư 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Nội vụ - Bộ Tài chính thì Văn phòng Đăng ký Đất đai có chức năng thực hiện việc đăng ký biến động đối với đất. Do vậy, người khởi kiện xác định

người bị kiện là Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố là đúng quy định pháp luật.

Về việc xét xử vắng mặt người bị kiện thì thấy rằng: Người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện N và Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố đã có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, theo quy định tại Khoản 1 Điều 157 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì Tòa án xét xử vắng mặt người bị kiện là có căn cứ đúng pháp luật.

[3] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 12/4/2010, Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00111 cho ông Ngô Văn B, bà Từ Thị N với diện tích 200 m² thuộc thửa số 97, tờ bản đồ số 8. Theo Tài liệu 02/CT-UB thì thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 2, xã L, huyện N.

Ngày 25/02/2016, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố đã cập nhật biên động phần tài sản gắn liền với đất cho ông Ngô Văn B, bà Từ Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00111 ngày 12/4/2010 với diện tích xây dựng là 134 m², diện tích sàn xây dựng 271,6 m².

Ngày 11/11/2016, Ủy ban nhân dân huyện N có Văn bản số 2984/UBND-TNMT với nội dung khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B bà N đã trùng vào vị trí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02493 QSDĐ/H-UBND ngày 30/10/2003 cấp cho ông Châu Hoàng V.

Do thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên ngày 08/12/2016, ông Châu Hoàng V có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ngô Văn B, bà Từ Thị N, hủy phần cập nhật biên động đối với tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận chủ quyền nói trên. Xét thấy việc khởi kiện nói trên là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 5 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[4] Về nội dung, Hội đồng xét xử xét thấy theo trình tự thời gian thì:

Ngày 01/3/1999, Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00380 QSDĐ/H-UBND đối với phần đất có diện tích 200 m² thuộc thửa 527, tờ bản đồ số 2, xã L cho bà Đào Hà Mai P2.

Ngày 30/10/2003, ông V được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02493/QSDĐ/H-UBND với diện tích 200 m², thuộc thửa 531, tờ bản đồ số 2, xã L (Theo Tài liệu 02/CT-UB).

Ngày 20/7/2009, bà P2 tặng cho toàn bộ phần đất cho bà Đào Hà Mai L theo Hợp đồng tặng cho số 133/2009/Q1/TP/CC-SCT/HĐGD do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 08/6/2009.

Ngày 10/02/2010, bà L chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 200 m² thuộc thửa 527 cho ông Ngô Văn B và bà Từ Thị N theo Hợp đồng chuyển nhượng số 403/2009, quyền số 02/TP/CC-SCT/HĐGD do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 28/12/2009

Trên cơ sở việc chuyển nhượng nói trên, ông B, bà N lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 527, diện tích 200 m² nói trên.

Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA314293, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00111 ngày 12/04/2010 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Ngô Văn B, bà Từ Thị N mà phía người bị kiện cung cấp cho Tòa án thì:

- Tại Bản vẽ hiện trạng vị trí số 06/HĐ.2010-ĐĐ do Công ty TNHH T lập ngày 21/01/2010 có nội dung thể hiện phần đất ông B bà N nhận chuyển nhượng của bà Linh theo Tài liệu 1991 (Tài liệu 02/CT-UB) thì thuộc thửa 527, tờ bản đồ số 2, xã L, huyện N; Theo Tài liệu 2004 thì thuộc thửa 97-1, tờ bản đồ số 8, xã L, huyện N.

- Tại Tờ trình số 505/VPĐKQSDĐ ngày 09/02/2010, Phiếu chuyển Thông tin địa chính số 498 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên Môi trường huyện N cũng đã xác định phần đất 200 m² mà ông B bà N đề nghị cấp chủ quyền thuộc thửa 527 và tài liệu 2004 tương ứng là thửa đất số 97.

Tuy nhiên, theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất của Công ty TNHH Đo đạc Thiết kế - Xây dựng A đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện N duyệt nội nghiệp ngày 24/5/2016 đối với nhà đất mà ông Ngô Văn B đang sử dụng, tọa độ góc ranh trùng với tọa độ được ghi nhận tại giấy chủ quyền mà Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông B, bà N thì lại thuộc thửa 531 theo Tài liệu 02/CT-UB và theo Tài liệu 2004 thì thuộc thửa số 101. Việc sai sót đã xảy ra từ lúc này.

Lý giải về việc cùng một thửa a đất, cùng một tọa độ góc ranh nhưng lại có số thửa khác nhau, cụ thể: Theo tài liệu số 02/CT-UB thì có số thửa 527 và 531 và theo Tài liệu 2004 thì có số thửa 97 và 101, phía người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện N trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đã xác định: Bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH T lập ngày 21/01/2010 đã không thể hiện đúng hiện trạng phần đất mà ông B bà N nhận chuyển nhượng của bà Đào Hà Mai L. Phần đất có tọa độ trong bản vẽ không thuộc thửa 527 mà thuộc thửa 531. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện N đã không phát hiện ra điều này trong công tác kiểm tra nội nghiệp.

Tại các văn bản trình bày ý kiến gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện N và Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố đã khẳng định: Việc cấp Giấy chứng nhận chủ quyền và cập nhật biến động tài sản gắn liền với đất cho ông B bà N đã trùng với phần đất mà trước đây Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Châu Hoàng V, lỗi này thuộc về Ủy ban nhân dân huyện N.

Từ những phân tích trên, có thể thấy rằng, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông B, bà N đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Châu Hoàng V. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V về việc hủy Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA314293, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00111 ngày 12/04/2010 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Ngô Văn B, bà Từ Thị N; Hủy phần cấp nhật biến động phần tài sản gắn liền với đất cho ông Ngô Văn B, bà Từ Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA314293, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00111 ngày 12/04/2010 với diện tích xây dựng là 134 m², diện tích sàn xây dựng 271,6 m².

Đối với việc hoán đổi đất theo hướng: Ông Châu Hoàng V nhận phần đất thuộc thửa 531 và ông B bà N nhận phần đất số 527, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tạo điều kiện cho các bên đối thoại với nhau về vấn đề trên, tuy nhiên không đi đến kết quả đối thoại thành nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của người khởi kiện thì thấy rằng cần thiết giành quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại theo Luật Bồi thường trách nhiệm Nhà nước trong một vụ án khác nếu người khởi kiện có yêu cầu.

Về án phí hành chính sơ thẩm, người bị kiện phải chịu theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Đất đai 2003;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản năm 2009;

Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Nội vụ - Bộ Tài chính;

Căn cứ Pháp lệnh Án phí, Lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Hoàng V:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA314293, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00111 ngày 12/04/2010 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Ngô Văn B, bà Từ Thị N.

- Hủy phần cấp nhật biến động đối với tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA314293, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00111 ngày

12/04/2010 với diện tích xây dựng là 134 m², diện tích sàn xây dựng 271,6 m² do Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật ngày 25/02/2016 cho ông Ngô Văn B, bà Từ Thị N.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 200.000 (hai trăm ngàn) đồng án phí hành chính sơ thẩm. Nộp tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh

- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố phải chịu 200.000 (hai trăm ngàn) đồng án phí hành chính sơ thẩm. Nộp tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả cho ông Châu Hoàng V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm ngàn) đồng (do bà Nguyễn Thị T1 nộp thay) theo Biên lai thu số AA/2016/0031733 ngày 19/12/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án được hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao (tại TP. Hồ Chí Minh);
- VKSND cấp cao (tại TP. Hồ Chí Minh);
- Viện Kiểm sát nhân dân TP. HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Các đương sự ;
- Lưu HS, VT.

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

Trương Thế Trọng