

**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: **1541/2023/HC-ST**

Ngày: 29-8-2023

V/v khiếu kiện quyết định hành
chính, hành vi hành chính trong
lãnh vực hủy Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

**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: Bà Đỗ Thanh Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh Mai

2. Bà Lê Thị Xuân Lang

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Tú Quyên – 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 Nguyễn Bá Thu Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2023 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm trực tuyến, công khai vụ án hành chính sơ thẩm
thụ lý số 238/2021/TLST-HC ngày 14/12/2021 về việc “Khiếu kiện quyết định
hành chính, hành vi hành chính trong lãnh vực hủy Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3412/2023/QĐXXST-HC ngày
09 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: **Ông Nguyễn Văn Triều**, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: C7/22A1, ấp 3A, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố
Hồ Chí Minh.

Người bị kiện: **Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh**

Địa chỉ: 349 Tân Túc, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố
Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Tài – Phó Chủ tịch Ủy ban
nhân dân huyện Bình Chánh (có đơn xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Dương Thị Kim Hoa (có
mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Ông Nguyễn Văn Dánh**, sinh năm 1944 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: C7/22, ấp 3A, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Ông Phạm Duy Ngọc**, sinh năm 1965 (có mặt)

3. **Ông Phạm Duy Hải**, sinh năm 1976

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Diệu, sinh năm 1981 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 6/17/13 Tân Hóa, Phường 1, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 08/3/2005, ông Nguyễn Văn Triều ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 58CN nhận chuyển nhượng một phần thửa 346, 347 tờ bản đồ 06 (TL02/CT-UB) từ ông Nguyễn Văn Dánh với diện tích 104m², thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 577/QSDĐ ngày 10/3/2000 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Nguyễn Văn Dánh (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận 577). Vài tháng sau khi nhận chuyển nhượng ông Triều cất nhà cấp 4 trên đất này.

Ngày 27/4/2007 Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01779/7013925 cho ông Nguyễn Văn Dánh (đã cập nhật biến động cho ông Phạm Duy Ngọc trên trang 4 của Giấy chứng nhận) (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận số H01779).

Ngày 02/8/2007 Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02026/7013925 cho ông Phạm Duy Hải (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận số H02026).

Ngày 29/7/2011, Phòng Quản lý đô thị Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Thông báo số 1874/TB-QLĐT Về việc tạm cấp số nhà C7/22A1 Ấp 3, xã Vĩnh Lộc B huyện Bình Chánh cho ông Nguyễn Văn Triều có vị trí tại một phần thửa 346, 347 tờ bản đồ 06 (TL02/CT-UB). Nhà xây dựng không có giấy phép xây dựng.

Ngày 14/3/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bình Chánh lập Biên bản về việc kiểm tra thực địa nhà số C7/22A1 Ấp 3, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh.

Ngày 18/5/2019, ông Triều lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất vị trí tại một phần thửa 346, 347 tờ bản đồ 06 (TL02/CT-UB), tương ứng thửa 236, tờ bản đồ 47 (BĐĐC), diện tích 104m² theo bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở số 009/HL/2019 do Công ty TNHH Thương mại - Đo đạc - Xây dựng Huỳnh Long lập ngày 03/5/2019 được Chi nhánh văn phòng đất đai kiểm tra nội nghiệp duyệt ngày 10/5/2019.

Ngày 24/10/2019, Phòng địa chính xã Vĩnh Lộc B lập Biên bản làm việc

về việc tiếp xúc và trao đổi với chủ sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01779 - ông Phạm Duy Ngọc và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02026 - ông Phạm Duy Hải.

Ngày 25/02/2020, tại Tờ trình số 553/TTr-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận do cấp sai vị trí và ranh giới sử dụng, Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc B kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh: Thu hồi Giấy chứng nhận số H01779 và Giấy chứng nhận số H02026.

Ngày 26/02/2020, ông Triều làm Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất: nội dung và lý do biến động thu hồi giấy chứng nhận.

Ngày 03/8/2020, Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc B có Tờ trình số 3094/TTr-UBND Về việc thu hồi, hủy bỏ và điều chỉnh Giấy chứng nhận do cấp sai vị trí và ranh giới sử dụng kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh: Thu hồi Giấy chứng nhận số H01779 và Giấy chứng nhận số H02026. Đồng thời, điều chỉnh hình thể và nội dung biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 577 (Tờ trình này thay thế Tờ trình số 553/TTr-UBND ngày 25/02/2020).

Ngày 06/8/2020, ông Triều làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Duy Ngọc và ông Phạm Duy Hải.

Ngày 01/9/2020 tại Tờ trình số 3562/TTrCNBC-ĐKCGCN, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bình Chánh kiến nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01779 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02026.

Này 09/10/2020, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Báo cáo số 4291/BC-TNMT kiến nghị Ủy ban nhân dân Huyện xem xét, ban hành văn bản báo cáo, tham vấn ý kiến Sở Tài nguyên và Môi trường để thu hồi giấy chứng nhận do cấp sai pháp luật.

Ngày 19/4/2021 Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh huyện Bình Chánh ban hành Công văn số 2022/CNBC-ĐKCGCN nội dung yêu cầu ông Triều liên hệ Tòa án có thẩm quyền để giải quyết theo quy định.

Ngày 19/5/2021 ông Nguyễn Văn Triều khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy Giấy chứng nhận số H01779 và Giấy chứng nhận số H02026. Điều chỉnh hình thể và nội dung biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 577 theo đúng với vị trí thực tế.

Người khởi kiện ông Nguyễn Văn Triều trình bày tại Đơn khởi kiện, Bản tự khai, Biên bản không tiến hành đối thoại được:

Năm 2005 ông nhận chuyển nhượng 104m² từ ông Nguyễn Văn Dánh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 58CN ngày 08/3/2005 và được Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc xác nhận. Phần đất nhận chuyển nhượng

thuộc một phần thửa 346, 347 tờ bản đồ 06 (TL02/CT-UB) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 577/QSDĐ ngày 10/3/2000 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Nguyễn Văn Dánh.

Ngày 18/5/2019, ông lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất vị trí tại một phần thửa 346, 347 tờ bản đồ 06 (TL02/CT-UB), tương ứng thửa 236, tờ bản đồ 47 (BĐĐC), diện tích 104m² theo bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở số 009/HL/2019 do Công ty TNHH Thương mại - Đo đạc - Xây dựng Huỳnh Long lập ngày 03/5/2019 được Chi nhánh văn phòng đất đai kiểm tra nội nghiệp duyệt ngày 10/5/2019.

Tuy nhiên, qua xác minh thực tế khu đất phát hiện vị trí trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01779/7013925 ngày 27/4/2007 cho ông Nguyễn Văn Dánh (đã cập nhật biến động cho ông Phạm Duy Ngọc trên trang 4 của Giấy chứng nhận) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02026/7013925 ngày 02/8/2007 cho ông Phạm Duy Hải.

Theo các thông tin thể hiện trên bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở số 009/HL/2019 do Công ty TNHH Thương mại - Đo đạc - Xây dựng Huỳnh Long lập ngày 03/5/2019, phần đất của ông Phạm Duy Ngọc và ông Phạm Duy Hải chồng lấn trên đất của ông khoảng 80-90%.

Ngày 12/10/2019, tại buổi làm việc ở Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc, ông Phạm Duy Ngọc và ông Phạm Duy Hải thừa nhận phần đất của mình không đúng với vị trí trên thực tế và yêu cầu lập bản vẽ, làm thủ tục điều chỉnh vị trí đúng với thực tế.

Sau đó, ông làm thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Duy Ngọc và ông Phạm Duy Hải thì được Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh huyện Bình Chánh trả lời bằng Công văn số 2022/CNBC-ĐKCGCN ngày 19/4/2021. Thông qua Công văn, ông làm đơn khởi kiện UBND huyện Bình Chánh đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01779 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02026 và điều chỉnh hình thể cho đúng với vị trí thực tế.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh có ý kiến trình bày tại Văn bản số 2347/UBND ngày 07/7/2022 như sau:

Ngày 19/4/1995, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 577/QSDĐ cho hộ ông Nguyễn Văn Dánh gồm các thửa: 353, 350, 349, 348, 347, 346, 340 và 305, tờ bản đồ số 06 tài liệu 02/CT-UB thuộc bộ địa chính xã Vĩnh Lộc B, tổng diện tích 12.263m².

Ngày 07/3/2007, ông Nguyễn Văn Dánh có đơn xin tách thửa, hợp thửa đất theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Trắc địa Nhật Nguyên lập theo hợp đồng số 147/ĐĐ/2006 ngày 30/01/2007 (được kiểm tra nội nghiệp ngày 07/02/2007). Đơn được Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc

B xác nhận ngày 21/3/2007. Ngày 27/4/2007, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01779 cho hộ ông Nguyễn Văn Dánh.

Ngày 29/6/2006, ông Nguyễn Văn Dánh có đơn xin tách thửa, hợp thửa đất theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Trắc địa Nhật Nguyên lập theo hợp đồng số 141/ĐĐ-2006 ngày 12/6/2006 (được kiểm tra nội nghiệp ngày 23/6/2006). Đơn được Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc B xác nhận ngày 28/7/2006. Ngày 13/9/2006, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422 cho hộ ông Nguyễn Văn Dánh. Ngày 13/9/2006, hộ ông Nguyễn Văn Dánh đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Duy Hải kèm theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Trắc địa Nhật Nguyên lập theo hợp đồng số 107/ĐĐ-BĐ/2006 ngày 26/02/2007 (được kiểm tra nội nghiệp ngày 02/3/2007) và đã được Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc B chứng thực theo số 110, Quyết số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 19/3/2007. Trên cơ sở hợp đồng trên, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422 ngày 13/9/2006 và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02026 ngày 02/8/2007 cho ông Phạm Duy Hải.

Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01779 ngày 27/4/2007, H01422 ngày 13/9/2006 và xác nhận biến động (do tách thửa) trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 577/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Dánh ngày 10/3/2000 là đúng ranh đất theo nhu cầu của hộ ông Nguyễn Văn Dánh được thể hiện qua bản đồ hiện trạng vị trí kèm theo hồ sơ và trình tự, thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa theo quy định tại Điều 145 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Đồng thời, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02026 ngày 02/8/2007 được cấp đúng theo quy định tại Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên bác toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn Triều.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Dánh trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/6/2022:

Năm 2005, ông có bán cho ông Nguyễn Văn Triều một phần đất có diện tích khoảng 100m². Ông Triều xây nhà cấp 4 khoảng vài tháng sau khi mua đất nên đã xác định vị trí đất đã mua. Sau khi ông Triều xây nhà ông có bán phần đất kế tiếp cho ông Phạm Duy Ngọc, Phạm Duy Hải. Do đó, ông Triều cho rằng đất của ông Triều bị chồng lấn với đất của ông Hải, ông Ngọc là không đúng. Ông không có ý kiến gì về phần đất đã bán cho ông Triều. Ông không làm gì sai nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy Hải trình bày:

Vào ngày 19/3/2007 ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Dánh thửa đất số 1388, tờ bản đồ số 06 (TL02/CT) thuộc thửa đất số 236, tờ bản đồ số 47 (TL2006), diện tích 54m² theo giấy chứng nhận số H01422 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 13/9/2006 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 110, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD được Chủ tịch UBND xã Vĩnh Lộc B huyện Bình Chánh chứng thực ngày 19/3/2007. Đến ngày 02/8/2007 ông được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02026 cụ thể: thửa đất số 610, tờ bản đồ số 47 (BĐĐC2006), tại xã Vĩnh Lộc B huyện Bình Chánh với diện tích 54m². Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo Khiếu kiện quyết định hành chính của ông Nguyễn Văn Triều, ông không đồng ý thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02026 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 02/8/2007.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy Ngọc trình bày:

Ngày 16/4/2009 ông và ông Lê Văn Nghệ có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 200, quyền số 01 SCT/HĐGD được Chủ tịch UBND xã Vĩnh Lộc B huyện Bình Chánh chứng thực ngày 16/4/2009 để thực hiện chuyển nhượng thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01779 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cụ thể: thửa đất số 605, tờ bản đồ số 47 (BĐĐC2006) tại xã Vĩnh Lộc B huyện Bình Chánh với diện tích 67,3m². Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Triều, ông không đồng ý thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01779 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 27/4/2007.

Tại phiên tòa:

Người khởi kiện ông Nguyễn Văn Triều xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01779/7013925 ngày 27/4/2007 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02026/7013925 ngày 02/8/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh; Điều chỉnh hình thể và nội dung biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 577/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Dánh ngày 10/3/2000 theo đúng vị trí thực tế.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông để ông thuận lợi trong việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì trường hợp của ông đã đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh – bà Dương Thị Kim Hoa trình bày:

Người bị kiện vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày theo Công văn số 2347/UBND ngày 07/7/2022. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bác toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn Triều.

Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01779 ngày 27/4/2007 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02026 ngày 02/8/2007 có căn cứ vào bản vẽ và kiểm tra nội nghiệp, không kiểm tra hiện trạng thực tế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy Hải trình bày:

Không đồng ý hủy hoặc thu hồi Giấy chứng nhận. Chỉ đồng ý nộp lại Giấy chứng nhận để chỉnh sửa cho đúng vị trí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy Ngọc trình bày:

Không đồng ý hủy hoặc thu hồi Giấy chứng nhận. Chỉ đồng ý nộp lại Giấy chứng nhận để chỉnh sửa cho đúng vị trí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đánh có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính trong quá trình giải quyết vụ án như: xác định tư cách tố tụng của đương sự; thực hiện phiên họp kiểm tra việc giao, nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại; thực hiện đúng các quy định trong việc tổng đạt cho đương sự; gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn luật định.

- Về nội dung:

Căn cứ diễn biến tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thể hiện Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01779 ngày 27/4/2007 cho ông Nguyễn Văn Đánh (đã cập nhật biến động cho ông Phạm Duy Ngọc trên trang 4 của Giấy chứng nhận) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02026 ngày 02/8/2007 cấp cho ông Phạm Duy Hải sai vị trí trên thực tế. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b Khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính 2015 chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn Triều.

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, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết

Ông Nguyễn Văn Triều khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số H01779/7013925 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn Đánh (qua biến động chủ sử dụng là ông Phạm

Duy Ngọc) và Giấy chứng nhận số H02026/7013925 cấp cho ông Phạm Duy Hải.

Điều chỉnh hình thể và nội dung biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 577/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Nguyễn Văn Dánh ngày 10/3/2000 theo đúng vị trí thực tế.

Xác định đối tượng khởi kiện là quyết định hành chính và hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh. Người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh.

Căn cứ Điều 3, Điều 30, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thời hiệu khởi kiện:

Theo Công văn số 2022/CNBC-ĐKCGCN về việc phúc đáp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 19/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Bình Chánh đề nghị ông Triệu khởi kiện ra tòa án theo quy định. Ngày 19/5/2021, ông Nguyễn Văn Triệu nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn Dánh (qua biến động chủ sử dụng là ông Phạm Duy Ngọc) và giấy chứng nhận cấp cho ông Phạm Duy Hải là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện hợp pháp người bị kiện có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Dánh có đơn xin vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 157, Điều 158 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[4] Xét yêu cầu của người khởi kiện:

[4.1] Về thẩm quyền ban hành quyết định hành chính bị kiện:

Căn cứ Luật Đất đai 2003; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ thì Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02026 ngày 02/8/2007 cho ông Phạm Duy Hải và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01779 cấp cho ông Nguyễn Văn Dánh ngày 27/4/2007 (qua biến động chủ sử dụng là ông Phạm Duy Ngọc) là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[4.2] Về nội dung:

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 58CN ngày 25/02/2005, diện tích 104m² một phần thửa 346, 347 tờ bản đồ 06 (TL02/CT-UB) giữa ông Nguyễn Văn Dánh với ông Nguyễn Văn Triệu, được Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc B xác nhận ngày 08/3/2005.

Căn cứ Thông báo số 1874/TB-QLĐT ngày 29/7/2011 về việc tạm cấp số nhà C7/22A1, Ấp 3, xã Vĩnh Lộc B huyện Bình Chánh tại vị trí thửa 346, 347 tờ bản đồ 06 (TL02/CT-UB).

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 577/QSDĐ ngày 10/3/2000 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đánh gồm các thửa: 353, 350, 349, 348, 347, 346, 340 và 305, tờ bản đồ số 06 tài liệu 02/CT-UB thuộc bộ địa chính xã Vĩnh Lộc B, tổng diện tích 12.263m².

Căn cứ Biên bản do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bình Chánh lập ngày 14/3/2019 Về kiểm tra thực địa căn nhà số C7/22A1 Ấp 3, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh.

Căn cứ Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở số 009/HL/2019 do Công ty TNHH Thương mại - Đo đạc - Xây dựng Huỳnh Long lập ngày 03/5/2019 được Chi nhánh văn phòng đất đai kiểm tra nội nghiệp duyệt ngày 10/5/2019.

Tại các Tờ trình số 553/TTr-UBND ngày 25/02/2020; Tờ trình số 3094/TTr-UBND (Tờ trình này thay thế Tờ trình 553/TTr-UBND ngày 25/02/2020) của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc B; Tờ trình số 3562/TTrCNBC-ĐKCGCN ngày 01/9/2020 của Chi nhánh – Văn phòng Đất đai huyện Bình Chánh; Báo cáo số 4291/BC-TNMT ngày 09/10/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường đều có nội dung kiến nghị Ủy ban nhân dân Huyện xem xét, ban hành quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01779 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02026 do cấp sai pháp luật.

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 131336/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 16/3/2023 của Trung Tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Ranh cập nhật theo bảng kê tọa độ góc ranh trên Giấy chứng nhận số vào sổ Quyền sử dụng đất số H02026/7013925 ngày 02/8/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Phạm Duy Hải có vị trí số 9 (3,9m²); vị trí số 10 (5,7m²); vị trí số 11 (8,3m²) và ranh cập nhật theo bảng kê tọa độ góc ranh trên Giấy chứng nhận số vào sổ Quyền sử dụng đất số H01779/7013925 ngày 27/4/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Nguyễn Văn Đánh (đã cập nhật biến động cho ông Phạm Duy Ngọc) có vị trí số 12 (9,1m²); vị trí số 14 (30,1m²); vị trí số 17 (12,8m²) nằm trong vị trí khu 3 là nhà ông Nguyễn Văn Triều đang trực tiếp sử dụng.

Căn cứ quá trình quản lý, sử dụng đất: Người khởi kiện, Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đều xác định và thừa nhận ông Triều trực tiếp quản lý sử dụng phần đất này từ năm 2005. Từ những chứng cứ phân tích trên có đủ cơ sở xác định phần đất thuộc thửa số 346, 347 tờ bản đồ số 6 (TL02/CT-UB) diện tích 104m² tọa lạc tại nhà số C7/22A1 Ấp 3, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh là do ông Nguyễn Văn Triều sử dụng, quản lý từ năm 2005 cho đến nay.

Theo người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01779 ngày 27/4/2007, Giấy chứng nhận

H01422 ngày 13/9/2006 và xác nhận biến động (do tách thửa) trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 577/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Dánh ngày 10/3/2000 là đúng ranh đất theo nhu cầu của hộ ông Nguyễn Văn Dánh được thể hiện qua bản đồ hiện trạng vị trí kèm theo hồ sơ và trình tự, thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa theo quy định tại Điều 145 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Đồng thời, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02026 ngày 02/8/2007 được cấp đúng theo quy định tại Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét, việc cấp lại Giấy chứng nhận H01779 ngày 27/4/2007 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02026 ngày 02/8/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo luật định.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

+ Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02026 ngày 02/8/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Phạm Duy Hải:

Ngày 29/6/2006 ông Nguyễn Văn Dánh có Đơn xin tách thửa, hợp thửa đất số 346 tờ bản đồ số 06 từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 577/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Dánh ngày 10/3/2000 (Đơn được Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc B xác nhận ngày 28/7/2006) kèm theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Trắc địa Nhật Nguyên lập theo hợp đồng số 141/ĐĐ-2006 ngày 12/6/2006 (được kiểm tra nội nghiệp ngày 23/6/2006) thể hiện: thửa 346-1 phân chiết diện tích 5m², thửa 347-2 phân chiết diện tích 49m². Theo đó, ngày 13/9/2006, ông Nguyễn Văn Dánh được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01422/7013925 thửa đất số 1388, diện tích 54m² tờ bản đồ số 06 (TL 02/CT).

Ngày 19/3/2007 Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc B chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn Dánh với ông Phạm Duy Hải số 110, Quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD kèm theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Trắc địa Nhật Nguyên lập theo hợp đồng số 107/ĐĐ-BĐ/2006 ngày 26/02/2007 (được kiểm tra nội nghiệp ngày 01/3/2007) thể hiện: khu đất diện tích 54m², thửa 1388, tờ bản đồ số 06 (TL 02/CT) tương ứng một phần thửa 236 (236-1) tờ bản đồ số 47 (TL 2006).

Tuy nhiên, ngày 02/8/2007, ông Phạm Duy Hải được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 610, tờ bản đồ số 47 (BĐĐC2006), tại xã Vĩnh Lộc B huyện Bình Chánh với diện tích 54m².

+ Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01779 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Nguyễn Văn Dánh ngày 27/4/2007 (qua biến động chủ sử dụng là ông Phạm Duy Ngọc):

Căn cứ Đơn xin tách thửa, hợp thửa đất của ông Nguyễn Văn Dánh ngày 07/3/2007 (được Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc B xác nhận ngày 21/3/2007) kèm theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Trắc địa Nhật Nguyên lập theo hợp đồng số 147/ĐĐ/2006 ngày 30/01/2007 (được kiểm tra nội nghiệp ngày 06/02/2007) thể hiện: thửa 346-1 phân chiết diện tích 3,9m², thửa 347-1 phân chiết diện tích 63,4m² từ bản đồ số 06 (TL 02/CT) tương ứng một phần thửa 236-1 diện tích 3,9m² và một phần thửa 236-2 diện tích 63,4m² từ bản đồ số 47 (TL 2006).

Tuy nhiên, ngày 27/4/2007, ông Nguyễn Văn Dánh được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01779/7013925 thửa đất số 605, diện tích 67,3m² từ bản đồ số 47 (BĐĐC/2006).

Ngày 20/7/2007 Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc B chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn Dánh với ông Lê Văn Nghệ số 301, Quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD. Ngày 16/4/2009 Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc B chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lê Văn Nghệ với ông Phạm Duy Ngọc số 200, Quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD. Ngày 21/5/2009 cập nhật biến động cho ông Phạm Duy Ngọc.

Xét, theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện Giấy chứng nhận số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01779/7013925 ngày 27/4/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Nguyễn Văn Dánh (qua biến động chủ sử dụng là ông Phạm Duy Ngọc) và Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCNQSDĐ số H02026/7013925 ngày 02/8/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Phạm Duy Hải sai vị trí và ranh giới sử dụng đất so với thực tế.

Tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 quy định cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp “...người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của luật đất đai...”. Đồng thời, tại khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ có quy định: “Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành”. Trong trường hợp này, người khởi kiện ông Nguyễn Văn Triều và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chứng minh đã có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất thực tế mà mình đang sử dụng. Người khởi kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có tranh chấp hoặc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và cũng không có tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Triều.

Đối với yêu cầu Điều chỉnh hình thể và nội dung biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 577/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 10/3/2000 theo đúng với vị trí thực tế. Hội đồng xét xử xét thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 577/QSĐĐ tại thời điểm khởi kiện đã được tách thành nhiều Giấy chứng nhận khác nhau và chuyển nhượng cho nhiều người trong đó có Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCNQSDĐ H01779/7013925 ngày 27/4/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Nguyễn Văn Đánh (qua biến động chủ sử dụng là ông Phạm Duy Ngọc) và Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCNQSDĐ số H02026/7013925 ngày 02/8/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Phạm Duy Hải. Phần diện tích các bên đang sử dụng được xác định cụ thể ranh giới trên thực tế. Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cần xem xét Điều chỉnh hình thể và nội dung biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 577/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 10/3/2000 cho đúng với vị trí thực tế.

[5] Về quan điểm của người khởi kiện phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu người khởi kiện nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

[8] Chi phí tố tụng: chi phí đo vẽ, xem xét tại chỗ ông Triều tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Điều 32, Điều 116, Điều 157, Điều 158, điểm b Khoản 2 Điều 193, Điều 206 Luật Tố tụng hành chính 2015;

Căn cứ Luật đất đai năm 2003, năm 2013;

Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Triều: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01779/7013925 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Nguyễn Văn Đánh ngày 27/4/2007 (qua biến động chủ sử dụng là ông Phạm Duy Ngọc) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất H02026/7013925 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Phạm Duy Hải ngày 02/8/2007; Buộc Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh xem xét điều chỉnh hình thể và nội dung biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 577/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Nguyễn Văn Dánh ngày 10/3/2000 theo đúng với vị trí thực tế.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh phải chịu án phí hành chính sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Triều số tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001308 ngày 03/12/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. 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 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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



Đỗ Thanh Hương