

Bản án số: 10/2024/HC-ST

Ngày: 04 - 6 - 2024

“*V/v Khiếu kiện yêu cầu Hủy  
Quyết định hành chính*”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Văn Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thiện Nguyên,  
Bà Võ Thị Phương Thảo;

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phan Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh T tham gia phiên tòa:*** Ông Đoàn Văn Sinh - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh T xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2022/TLST-HC ngày 07 tháng 10 năm 2022 về việc “*Khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2024/QĐXXST-HC ngày 6 tháng 5 năm 2024 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử (sửa đổi) số 55a/2024/ QĐXXST-HC ngày 6 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1953; địa chỉ: 07/77 Tr, Tổ 3, phường Th, thị xã H, tỉnh T, vắng mặt.

*Người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện:* Ông Phạm Q, sinh năm 1980; địa chỉ: 9/12A Ấp 6, Đ, H, Thành phố H, có mặt.

**2. Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân Thị xã H; địa chỉ: 749 Nguyễn Tất Thành, phường Thuỷ Châu, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- **Đại diện theo pháp luật:** Ông Nguyễn Thanh M, chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh T.

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Ngô Văn V, Phó Chủ tịch UBND thị xã H, tỉnh T. Vắng mặt.

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Phạm Thị Con, sinh năm 1947; địa chỉ: Tổ 22, ấp Công Thành, huyện Châu Đức, tỉnh , vắng mặt; (đã uỷ quyền cho ông Phạm Q);

- Ông Nguyễn V, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ 22, ấp Công Thành, huyện Châu Đức, tỉnh , vắng mặt; (đã uỷ quyền cho ông Phạm Q);

- Ông Nguyễn Th, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ 22, ấp Công Thành, huyện Châu Đức, tỉnh , vắng mặt; (đã uỷ quyền cho ông Phạm Q);

- Ông Nguyễn Kh, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ 22, ấp Công Thành, huyện Châu Đức, tỉnh , vắng mặt; (đã uỷ quyền cho ông Phạm Q);

- Ông Nguyễn Th, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ 22, ấp Công Thành, huyện Châu Đức, tỉnh , vắng mặt; (đã uỷ quyền cho ông Phạm Q);

- Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1946; địa chỉ: Tổ 22, ấp Công Thành, huyện Châu Đức, tỉnh , vắng mặt; (đã uỷ quyền cho ông Phạm Q);

*Người đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Phạm Q, sinh năm 1980; địa chỉ: 9/12A Ấp 6, Đ, H, Thành phố H, có mặt.

- Ủy ban nhân dân Phường Th, thị xã H, tỉnh T. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh C - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thủy Lương, thị xã H.

*Người đại diện theo uỷ quyền* Bà Nguyễn Thị T, cán bộ địa chính Phường Thủy L, thị xã H, có mặt.

#### **4. Người làm chứng:**

- Ông Phạm Chí R, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ 6, phường Th, thị xã H, tỉnh T; vắng mặt.

- Ông Nguyễn L; địa chỉ: Tổ 3, phường Th, thị xã H, tỉnh T; có mặt.

- Ông Nguyễn S; địa chỉ: Tổ 3, phường Th, thị xã H, tỉnh T; có mặt.

- Ông Nguyễn C; địa chỉ: Tổ 3, phường Th, thị xã H, tỉnh T; vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/7/2022, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 09/8/2022, lời khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa hôm nay, người khởi kiện bà Nguyễn Thị E và người đại diện theo uỷ quyền ông Phạm Q trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.456m<sup>2</sup>, tọa lạc xã Thủy Lương, huyện Hương Phú (nay là phường Thủy Lương, thị xã H), tỉnh T là của bà Lê Thị H (mẹ của bà Nguyễn Thị E), đã được Ủy ban nhân dân huyện Hương Phú (nay là thị xã H), tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 104910 ngày 20/8/1990, loại đất thổ cư, thời hạn sử dụng đất lâu dài. Bà Lê Thị H(chết năm 1993) chung sống hợp pháp với ông Nguyễn Văn Giăng (chết năm 1913) có 03 con chung, gồm: Bà Nguyễn Thị E, bà Nguyễn Thị Vây và ông Nguyễn Văn Vui (chết năm 2013) có vợ là bà Phạm Thị C và các con là Nguyễn Vẽ, Nguyễn Thông, Nguyễn Khỏe, Nguyễn Thái. Bà Hoa, ông Giăng chết không để lại di chúc.

Ngày 01/12/2020, tất cả các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn G và bà Lê Thị H lập văn bản thỏa thuận cử bà Nguyễn Thị E là người đại diện đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 269, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.456m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Thủy Lương, huyện Hương Phú (nay là phường Thủy Lương, thị xã H), tỉnh T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 104910 do Ủy ban nhân dân huyện Hương Phú (nay là thị xã H) cấp ngày 20/8/1990, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000112.

Ngày 09/6/2021, bà Nguyễn Thị E làm giấy Ủy quyền cho ông Phạm Chí R đến Ủy ban nhân dân (sau đây gọi là UBND) phường Thủy Lương, thị xã H và Trung

tâm hành chính công Thị xã H để làm thủ tục liên quan đến cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay cho bà E đối với thửa đất số 269, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.456m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Tô 2, phường Thủy Lương, thị xã H, tỉnh T.

Ngày 05/8/2021, bà Nguyễn Thị E - là người đại diện của những người thừa kế của ông, bà Nguyễn Văn Giảng, Lê Thị Hoa được UBND thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 243683 đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.057,9m<sup>2</sup>; hình thức sử dụng là sử dụng chung; mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị 500m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 557,9m<sup>2</sup>; thời hạn sử dụng đất: đất ở tại đô thị lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến ngày 01/7/2064, tọa lạc tại Tô 2, phường Thủy Lương, thị xã H, tỉnh T. Gia đình bà Nguyễn Thị E phát hiện diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 243683 giảm mất gần 400m<sup>2</sup> so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 104910 trước đây và diện tích đất ở bị thay đổi xuống còn 500 m<sup>2</sup> không rõ lý do.

Sau khi rà soát, trích lục lại hồ sơ trong quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 243683 do UBND thị xã H cấp ngày 05/8/2021, gia đình bà E phát hiện ra các căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng nội dung, cụ thể:

- + Căn cứ vào Hợp đồng đo đạc của gia đình do ông Phạm Chí R ký với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H ngày 09/4/2021;

- + Căn cứ vào phiếu đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 20/5/2021 do ông Phạm Chí R (ghi: chủ sử dụng đất) và cán bộ đo đạc ký xác nhận;

- + Căn cứ vào trích đo địa chính “Bản vẽ được lập theo yêu cầu của hộ gia đình ông Phạm Chí R” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H ký và đóng dấu ngày 26/5/2021.

Tất cả các căn cứ trên thiếu cơ sở, không có căn cứ dẫn tới quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà Nguyễn Thị E bị thiệt hại, cụ thể:

- + Gia đình bà E nhận thừa kế diện tích đất 1.456m<sup>2</sup> nay chỉ còn 1.057,9m<sup>2</sup>, diện tích bị mất là 398,1m<sup>2</sup>.

- + Đất thổ cư 100% nay chỉ còn 500m<sup>2</sup>.

- + Trong thời gian từ ngày 09/4/2021 đến ngày 26/5/2021, ông Phạm Chí R không phải là người được ủy quyền theo qui định pháp luật, vì thời điểm này bà E chưa có văn bản ủy quyền; (ngày 09/6/2021 bà E mới lập giấy ủy quyền cho ông Phạm Chí R để nộp hồ sơ và nhận kết quả).

- + Ông Phạm Chí R không phải là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng lại ký hợp đồng, hướng dẫn, chỉ ranh giới để đo đạc thửa đất trên của gia đình bà Nguyễn Thị E.

Về thửa đất với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại Tô 2, phường Thủy Lương, thị xã H, tỉnh T của bà Nguyễn Thị E, hiện nay cán bộ địa chính vẫn chưa thực hiện việc đóng cọc mốc giới theo qui định pháp luật.

- + Về quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn L, ông Nguyễn S không được đảm bảo đúng quy định, vì khi cấp sổ cho ông Nguyễn L, Nguyễn S bà Nguyễn Thị E không hề biết và không ký xác nhận ranh giới. Giữa gia đình bà Nguyễn Thị E và gia đình ông Nguyễn L hiện đang có tranh chấp với

nhau về ranh giới đất, đã được UBND phường giải quyết nhưng hoà giải không Thành và hiện nay vẫn chưa có kết quả.

Việc bà Nguyễn Thị E uỷ quyền cho ông Phạm Chí R là sau khi ông Nguyễn L, ông Nguyễn S đã ký vào biên bản mô tả mốc địa giới, có xác nhận đo đạc hiện trạng đất trích lục địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H, nội dung này bà E hoàn toàn không biết.

Nay, bà Nguyễn Thị E khởi kiện hành chính, đề nghị Tòa án xE xét giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 243683 do UBND thị xã H, tỉnh T cấp ngày 05/8/2021, vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01246 đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.057,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Tổ 2, phường Thủy Lương, thị xã H, tỉnh T.

- Buộc UBND thị xã H, tỉnh T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.456m<sup>2</sup>, loại đất: Đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, tọa lạc tại Tổ 2, phường Thủy Lương, thị xã H, tỉnh T.

- *Người bị kiện UBND thị xã H trình bày như sau:* Tại Công văn số 2654/UBND-TNMT ngày 06/12/2022 của UBND thị xã H về việc việc phúc đáp Thông báo thụ lý số 329/2022/TLST-HC ngày 11/10/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh T và các tài liệu, chứng cứ cung cấp có trong hồ sơ vụ án:

Thửa đất của bà Nguyễn Thị E (là người đại diện) do ông Phạm Q (người được bà E uỷ quyền) khởi kiện "*Hủy quyết định hành chính*" được UBND huyện (nay là thị xã) Hương Thủy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 104910 ngày 20/8/1990 tại thửa đất số 269, tờ bản đồ 02, diện tích 1.456,0m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là thổ cư cho bà Lê Thị H và được UBND thị xã H cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 243683 cho bà Nguyễn Thị E (người đại diện) đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.057,9m<sup>2</sup>, loại đất: 500,0m<sup>2</sup> đất ở + 557,9 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm.

#### 1. Về việc kê khai hồ sơ địa chính qua các thời kỳ:

+ Theo bản đồ giải thửa 299/TTg: Thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ 02, diện tích 1.450,0m<sup>2</sup> do bà Lê Thị H kê khai chủ sử dụng.

+ Theo bản đồ địa chính năm 2005: Thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.408,0m<sup>2</sup>, loại đất "T" do ông Nguyễn V kê khai chủ sử dụng.

+ Theo bản đồ chỉnh lý năm 2017: Thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.200,7m<sup>2</sup>, loại đất ở (ODT) do ông Nguyễn V kê khai chủ sử dụng.

Quá trình lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thửa đất ông Phạm Q (người được uỷ quyền) khởi kiện "*Hủy quyết định hành chính*" đã được UBND huyện (nay là thị xã) Hương Thủy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 104910 ngày 20/8/1990 tại thửa đất số 269, tờ bản đồ 02, diện tích 1.456,0m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất thổ cư cho bà Lê Thị Hoa. Trong quá trình sử dụng thửa đất

nói trên có biến động về ranh giới, diện tích nên hộ gia đình đã tiến hành lập các thủ tục để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất.

Ngày 03/6/2021, hộ gia đình lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận; Căn cứ vào hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận bà Nguyễn Thị E (*người đại diện*) là người ký tên vào các đơn đề nghị cấp đổi và đơn đăng ký biến động với diện tích là 1.057,9m<sup>2</sup>. Ngày 10/6/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã nhận được hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận của bà Nguyễn Thị E (*người đại diện*), bà Nguyễn Thị E uỷ quyền lại cho ông Phạm Chí R nộp làm các thủ tục liên quan đến cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 24/6/2021, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã nhận được hồ sơ và Báo cáo số 52/BC-CNVPĐK của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã về việc rà soát hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị E (*người đại diện*) tại phường Thủy Lương.

+ Tại Mẫu số 10/DK ở mục 3 phần I: Lý do đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận hộ gia đình ghi lý do "*Biến động giảm diện tích*" và được xác nhận hồ sơ của UBND phường Thủy Lương ở phần II là "*thửa đất có ranh giới thay đổi, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận không thể hiện lối đi vào nhà theo hiện trạng sử dụng đất, biến động giảm do hộ gia đình xác định lại ranh giới*".

+ Tại Mẫu số 09/ĐK ở mục 3 phần I: Nội dung biến động về "*Công nhận lại diện tích đất ở*" và xác nhận hồ sơ của UBND phường Thủy Lương ở phần II thì "*bà Lê Thị Hằng ký trong sổ đăng ký ruộng đất 5B thửa đất số 269, tờ bản đồ số 02, diện tích: 1456,0m<sup>2</sup>, trong đó có 500,0m<sup>2</sup> đất ở, 956,0m<sup>2</sup> đất màu*".

+ Theo Báo cáo số 52/BC-CNVPĐK ngày 24/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã về việc rà soát hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị E (*người đại diện*) tại phường Thủy Lương đề xuất "*trường hợp bà Nguyễn Thị E (người đại diện) đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận do biến động giảm diện tích theo quy định tại khoản 5 Điều 98; khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 và được Công nhận 500m<sup>2</sup> đất ở (theo Sổ đăng ký ruộng đất 5B) quy định tại khoản 2 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ- CP của Chính Phủ, Điều 8 Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận đất ở đối với đất vườn, ao trong cùng thửa đất đang có nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế*".

Từ những nội dung nêu trên, việc UBND thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị E (*người đại diện*) là đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định.

- *Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Con, ông Nguyễn Vẽ, ông Nguyễn Thông, ông Nguyễn Khoẻ, ông Nguyễn Th và bà Nguyễn Thị Vây do ông Phạm Q là người đại diện theo uỷ quyền trình bày thống nhất như lời trình bày của bà Nguyễn Thị E.*

*Người làm chứng ông Nguyễn L, Nguyễn S trình bày:*

Ông Nguyễn L và ông Nguyễn S (con trai ông Nguyễn L) là hộ cận giáp với hộ bà Nguyễn Thị E, có họ hàng trong dòng tộc với bà Nguyễn Thị E. Nguồn gốc thửa đất hiện nay Ông Svà ông Lđang ở toạ lạc tại Tổ 3, phường Thủy Lương, thị xã H, tỉnh Tcó nguồn gốc là đất của cha ông để lại, là đất hương hoá chia cho mỗi người một phần.

Ông Nguyễn L sinh sống trên phần đất do cha mẹ để lại từ nhỏ đến lớn (hiện nay ông đã 86 tuổi). Hiện nay thửa đất của ông Lượng, Ông Sđang sinh sống đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khi gia đình ông Lượng, Ông Sxây nhà, bà E có biết nhưng không có ý kiến gì. Hiện nay, gia đình ông và gia đình bà Nguyễn Thị E có tranh chấp tại UBND phường vì chưa thống nhất được ranh giới thửa đất, hiện nay vẫn chưa được giải quyết dứt điểm.

Giữa các hộ cũng không có cột mốc để xác định ranh giới, chỉ có chặt tre để xác định ranh giới. Ở góc tường nhà ông có dấu đập góc tường là do UBND phường mời lên hoà giải và đề nghị đập góc tường để các bên tiến hành hoà giải tranh chấp. Tại buổi đo đạc đất có UBND thị xã về đo đạc và có ông Phạm Chí R. Ông S và ông L đều không biết chữ, ông Rvề làm, đo đạc và có nhờ ông Lvà Ông S có ký vào các Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 20 tháng 5 năm 2021.

Nay bà E yêu cầu hủy giấy chứng nhận cấp đổi Giấy chứng nhận cho bà là người đại diện do bị thiếu diện tích; ông Lvà Ông S không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định pháp luật.

*- Người làm chứng ông Phạm Chí R trình bày:*

Ông Rlà cháu của bà Phạm Thị C và ông Nguyễn V (ông V là anh trai của bà Nguyễn Thị E). Ngày 09/6/2021, ông Phạm Chí R nhận uỷ quyền từ bà Nguyễn Thị E để thực hiện hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 243683 cho bà Nguyễn Thị E (*người đại diện*) đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.057,9m<sup>2</sup> toạ lạc tại Tổ 2, phường Thủy Lương, thị xã H, tỉnh T. Hồ sơ cấp đổi trên trước đây do ông Nguyễn Th và Nguyễn Th1 (con của bà Phạm Thị C, ông Nguyễn V) nhờ ông làm nhưng do không có ông Th và ông Th1 nên không tiến hành đo đạc được.

Ngày 20/5/2021, ông Th, ông Th1 về quê và tiến hành đo đạc hiện trạng thửa đất và có nói rõ diện tích đường kiệt 04m, hiện nay còn 01m do trước đây bà Con đã xác nhận với 02 thửa liền kề là ông Nguyễn L và ông Nguyễn S (là con của ông Lượng), do trước đây thửa đất trên do bà Phạm Thị Cvà ông Nguyễn Vsinh sống. Ông Th, ông Th1 cũng đã xác định nhà của ông Nguyễn S có sự lấn chiếm phần đường đi, ông Th1 vẫn đề nghị đường đi phải là 04m nhưng lúc đó nhà của Ông Sđã xây dựng lên. Do ông Nguyễn Th là người lớn và là chủ của thửa đất đã yêu cầu các bên ký vào biên bản đo đạc, giữa các bên đã thoả thuận với nhau rồi mới ký vào biên bản, về thoả thuận giữa các bên thì ông không rõ. Ông Lvà Ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Th, ông Th1 cũng nhất trí. Việc ông R ký vào Phiếu xác nhận đo đạc hiện trạng thửa đất và Bản mô tả ranh giới thửa đất ngày 20/5/2021 là do các anh E (ông Th, ông Thái) đã thống nhất để sau này uỷ quyền ông Rđi làm giấy tờ vì các anh ở xa không tiện việc đi lại.

Khi tiến hành đo đạc đất có cán bộ tham gia đo đạc và cắm mốc; ông Th, ông Thái, Ông Svà ông Llà người cắm mốc tạm. Khi đo đất, ông R có biết trước đây thửa đất của bà E (người đại diện) có 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ, nhưng do ông Th, ông Th1 nhờ ông R làm thì ông làm chứ hoàn toàn không biết rõ chi tiết thửa đất này.

Thời điểm thực hiện hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông R là người trực tiếp chở bà Nguyễn Thị E đi ký các giấy tờ, do bà E không biết chữ nên những nội dung các giấy tờ bà E ký đều được đọc cho bà biết và bà tự ký tên của mình. Thời điểm nhận uỷ quyền của bà E, bà E biết rõ việc tôi ký vào Phiếu xác nhận đo đạc hiện trạng thửa đất và Bản mô tả ranh giới thửa đất ngày 20/5/2021 là do ông Nguyễn Thông, Nguyễn Th1 nhờ, bà E không biết. Do lúc về quê thì ông Th1 ở nhà ông R, ông Th ở nhà bà E, bà E biết việc ông Th, ông Th1 là người cắm mốc thửa đất để tiến hành đo đạc và không có ý kiến gì, bà E còn nhờ ông R giúp ông Th, ông Th1.

Việc ông ký nhận văn bản do bà E uỷ quyền 09/6/2021 là sau khi đã lập hồ sơ, đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H là không đúng qui định, đề nghị Tòa án xem xét, ông không có ý kiến gì vì ông chỉ là người làm thủ tục này giúp cho ông Th, ông Th1 mà thôi.

*- Tại Công văn số 55/UBND ngày 10/7/2023 của UBND phường Thủy Lương, thị xã H cung cấp thông tin liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị E là người đại diện tại thửa đất số 296, tờ bản đồ số 02, phường Thủy Lương:*

Thửa đất bà Nguyễn Thị E (người đại diện) đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.456m<sup>2</sup>, được UBND huyện Hương Phú cấp Giấy chứng nhận ngày 20/8/1990, số phát hành A 104910, số vào sổ cấp GCN 00012, do bà Lê Thị Hững tên, là tài sản do ông Nguyễn Văn G, bà Lê Thị H tạo lập. Hộ gia đình đã liên hệ UBND phường Thủy Lương để lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận, UBND phường đã hướng dẫn đại diện hộ gia đình liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã để đo đạc theo hiện trạng.

Tại thời điểm đo đạc, dựa trên mốc giới mà hộ gia đình đã thống nhất xác định ranh giới sử dụng đất với các hộ tiếp giáp (hộ ông Nguyễn L, ông Nguyễn S, ông Nguyễn C), cụ thể được xác định theo hàng rào tạm, trụ bê tông, bụi tre, cây lâu năm, công trình xây dựng của các hộ liền kề. Tại thời điểm đo đạc hiện trạng thửa đất để tiến hành lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận, UBND phường không nhận đơn liên quan đến việc tranh chấp ranh giới đối với hộ bà Nguyễn Thị E và các hộ tiếp giáp (hộ ông Nguyễn L, hộ ông Nguyễn S, hộ ông Nguyễn C).

Sau khi hộ bà Nguyễn Thị E được cấp đổi giấy chứng nhận, UBND phường đã nhận được đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị E liên quan đến việc tranh chấp ranh giới với các hộ tiếp giáp và đã tiến hành hòa giải 03 lần nhưng hòa giải không Thành.

Sau khi có kết quả đo đạc, UBND phường đã hướng dẫn kê khai hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận, đồng thời bà Nguyễn Thị E (người đại diện) do không trực tiếp

nộp hồ sơ và làm các thủ tục liên quan tới việc cấp đổi giấy chứng nhận nên đã ủy quyền cho ông Phạm Chí R và được lập tại UBND phường Thủy Lương. Do đó, việc bà Nguyễn Thị E khẳng định bà không ký vào Hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Dựa trên kết quả đo đạc mà các hộ đã thống nhất, Ủy ban nhân dân phường đã thẩm tra và xác nhận hồ sơ đảm bảo theo đúng quy định thủ tục, trình tự giải quyết hồ sơ.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ liên quan đến việc giải quyết vụ án:

- *Tại Công văn số 415/CNVPĐK ngày 06/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H trình bày ý kiến liên quan đến việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 269, tờ bản đồ số 2, phường Thủy Lương, thị xã H của bà Nguyễn Thị E (người đại diện):*

**1.** Quá trình thực hiện thủ tục đo đạc thửa đất số 269; tờ bản đồ số 02 (Theo Bản đồ địa chính năm 2017 thuộc thửa đất số 220; tờ bản đồ số 02) của bà Nguyễn Thị E (người đại diện):

Về hồ sơ địa chính qua các thời kỳ: Thửa đất của bà Nguyễn Thị E (người đại diện) được UBND huyện Hương Phú (nay là thị xã H) cấp giấy CNQSDĐ ngày 20/8/1990 cho bà Lê Thị Hoa. Thửa đất được cấp theo bản đồ 299, tại thửa đất số 269, tờ bản đồ 02, với diện tích 1.456m<sup>2</sup>; Theo bản đồ của phường Thủy Lương thành lập năm 2005, thửa đất trên thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02, Diện tích 1.408m<sup>2</sup>; Theo Bản đồ của phường Thủy Lương được đo đạc chỉnh lý năm 2017, thửa đất trên thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.200,7m<sup>2</sup>.

Trong quá trình sử dụng thửa đất nói trên có biến động về ranh giới và diện tích nên khi lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận, UBND phường Thủy Lương đã có phiếu hướng dẫn cho đại diện hộ gia đình liên hệ với Chi nhánh để thực hiện đo đạc lại theo hiện trạng (*Có giấy hướng dẫn của UBND phường kèm theo*). Do công tác đo đạc là bước ban đầu để phục vụ cho thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa nhất thiết phải yêu cầu hộ gia đình bổ sung tờ khai thừa kế và Văn bản cử người đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận. Do đó UBND phường Thủy Lương đã có thiếu sót trong việc hướng dẫn cho ông Phạm Chí R là người bà con trong gia đình, tuy nhiên không Thuộc hàng thừa kế được xác định theo pháp luật của ông, bà Nguyễn Văn Giảng - Lê Thị Hoa, liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện Hợp đồng và ký tên trên hồ sơ đo đạc.

Kết quả sau khi thực hiện đo đạc thửa đất theo hiện trạng mà hộ gia đình đang sử dụng thì diện tích còn lại là 1.057,9m<sup>2</sup>. Ngày 03/6/2021 hộ gia đình lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận. Căn cứ vào hồ sơ nghị cấp đổi giấy bà Nguyễn Thị E (người đại diện) là người ký tên vào các đơn đề nghị cấp đổi và đơn đăng ký biến động với diện tích là 1.057,9m<sup>2</sup>.

**2.** Quá trình thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 269; tờ bản đồ số 02 (Theo Bản đồ địa chính năm 2017 thuộc thửa đất số 220; tờ bản đồ số 02) của bà Nguyễn Thị E (người đại diện):



Ngày 10/06/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã nhận được hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận của bà Nguyễn Thị E (*người đại diện*). Bà Nguyễn Thị E đã ủy quyền cho ông Phạm Chí R nộp hồ sơ và làm các thủ tục liên quan đến cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ do Trung tâm hành chính công Thị xã chuyển đến.

Bà Nguyễn Thị E (*người đại diện*) lập hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 220, tờ số 02 (theo Bản đồ địa chính năm 2017), diện tích 1.057,9m<sup>2</sup> với lý do đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận là do biến động giảm diện tích và đăng ký biến động với nội dung: Công nhận lại diện tích đất ở.

Hồ sơ được UBND phường Thủy Lương thẩm tra và xác nhận: Thửa đất có thay đổi về hình dạng và ranh giới. Do tại thời điểm cấp giấy chứng nhận không Thể hiện lối đi vào nhà theo hiện trạng sử dụng đất. Diện tích biến động giảm 398,1m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận đã cấp. Nguyên nhân giảm diện tích là do hộ gia đình xác định lại ranh giới; Bà Lê Thị Hằng ký trong sổ đăng ký ruộng đất 5B thửa đất số 269; tờ bản đồ số 02, diện tích: 1.456m<sup>2</sup>, trong đó có 500m<sup>2</sup> đất ở, 956m<sup>2</sup> đất màu.

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thị xã nhận thấy hồ sơ của bà Nguyễn Thị E (*người đại diện*) đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận do biến động giảm diện tích theo quy định tại Khoản 5, Điều 98; Khoản 4, Điều 95 Luật đất đai năm 2013 và được công nhận 500m<sup>2</sup> đất ở (theo Sổ đăng ký ruộng đất 5B) quy định tại Khoản 2, Điều 24, Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ; Điều 8 Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận đất ở đối với đất vườn, ao trong cùng thửa đất đang có nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Do đó, ngày 24/6/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã đã dự thảo Giấy chứng nhận mới và có Báo cáo số 452/BC-CNV PDK về việc xác định diện tích đất ở để cấp đổi giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị E (*người đại diện*) trình UBND thị xã; Phòng Tài Nguyên và Môi Trường thị xã xE xét cấp đổi Giấy chứng nhận cho hộ gia đình theo quy định.

Sau khi xE xét hồ sơ của hộ gia đình, ngày 05/8/2021, UBND thị xã; Phòng Tài Nguyên và Môi Trường thị xã đã thống nhất phê duyệt hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận của hộ gia đình và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho hộ gia đình theo hiện trạng sử dụng đất của hộ gia đình với diện tích 1.057,9m<sup>2</sup> trong đó có 500m<sup>2</sup> đất ở, 557,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm.

- Về kê khai hồ sơ địa chính qua các thời kỳ: Vì sao có sự biến động giảm diện tích thửa đất qua các thời kỳ? Căn cứ xác lập?

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H không phải là đơn vị đo đạc thành lập bản đồ địa chính qua các thời kỳ. Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H không có cơ sở trình bày căn cứ xác lập và vì sao có sự biến động giảm diện tích thửa đất qua các thời kỳ.

- Căn cứ nào để Cấp giấy chứng nhận để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị H với mục đích sử dụng: Thổ cư; Thời hạn sử dụng: Lâu dài?

Thửa đất của bà Nguyễn Thị E (*người đại diện*) được UBND huyện Hương Phú (nay là thị xã H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/8/1990 cho bà Lê Thị Hoa. Tại thời điểm này, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã chưa được thành lập. Mặt khác, qua kiểm tra rà soát hồ sơ lưu trữ tại đơn vị không có lưu trữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận năm 1990 của hộ gia đình. Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã không có cơ sở trình bày ý kiến về nội dung trên.

- Căn cứ để tiến hành đo đạc, xác định ranh giới thửa đất? Căn cứ quy định nào ông Phạm Chí R ký xác nhận chủ sử dụng đất vào Phiếu xác nhận đo đạc hiện trạng thửa đất và Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất?

Ngày 09/4/2021 ông Phạm Chí R ký kết hợp đồng đo đạc với Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thị xã H, việc ông Phạm Chí R liên hệ với Chi nhánh ký kết hợp đồng đo đạc được thực hiện theo Phiếu hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ của UBND phường Thủy Lương ngày 09/4/2021.

- Có các hộ liên kề xác nhận hay không?

Quá trình đo đạc hiện trạng thửa đất, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, có đầy đủ các hộ gia đình liên kề và cán bộ địa chính phường ký xác nhận.

*Tại Công văn số 902/CNVPĐK ngày 05/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H trình bày ý kiến, cung cấp tài liệu liên quan đến việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 269, tờ bản đồ số 02, phường Thủy Lương, thị xã H của bà Nguyễn Thị E (người đại diện):*

Căn cứ vào cột, mốc giới nào để tiến hành đo đạc thửa đất và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị E (*người đại diện*)? Cung cấp tài liệu mốc giới xác định diện tích thửa đất:

Tại thời điểm thực hiện việc đo đạc, cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H căn cứ vào 13 mốc được hộ gia đình cắm mốc bằng cọc tre, gốc cây có đánh dấu bằng vạch sơn để tiến hành đo đạc thửa đất của bà Nguyễn Thị E (*người đại diện*). Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H cung cấp tài liệu mốc giới xác định diện tích thửa đất là Trích đo địa chính; Phiếu xác nhận đo đạc hiện trạng thửa đất; Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất và một số hình ảnh ghi nhận các mốc tại thời điểm đo đạc.

Về việc bà Nguyễn Thị E khẳng định bà không ký vào hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ai là người đứng tên đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên: Hồ sơ cấp đổi được hộ gia đình được lập tại UBND phường Thủy Lương, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã xử lý hồ sơ trên cơ sở xác nhận của UBND phường Thủy Lương. Do đó, việc bà Nguyễn Thị E khẳng định bà không ký vào Hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nội dung ai là người đứng tên đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã không có cơ sở để trả lời theo yêu cầu của Tòa án.

Về việc thủ tục, trình tự cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị E (là người đại diện) tại thửa đất số 269, tờ bản đồ số 02, phường Thủy Lương có đảm bảo đúng quy định của pháp luật về đất đai không?:

Tại hồ sơ cấp đổi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã nhận được từ Trung Tâm Hành Chính Công Thị xã là bà Nguyễn Thị E (người đại diện). Sau khi nhận được hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã đã kiểm tra hồ sơ; xác nhận vào đơn; lập hồ sơ trình UBND thị xã; cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và trả kết quả là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Trung tâm hành chính công Thị xã, nơi hộ gia đình nộp hồ sơ. Do đó, thủ tục, trình tự cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị E (người đại diện) tại thửa đất số 269; tờ bản đồ số 02, phường Thủy Lương là đảm bảo theo quy định tại Điều 76 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai của Chính Phủ.

*Tại Biên bản xE xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, tiến hành xE xét thẩm định tại chỗ đối với hiện trạng thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.057,9m<sup>2</sup> tọa lạc tại Tổ 2, phường Th, thị xã H, tỉnh T. Kết quả xác định:*

Thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại Tổ 2, phường Th, thị xã H, tỉnh T, hiện tại trên thửa đất có 01 ngôi nhà cấp 4, xung quanh thửa đất có giáp ranh hộ ông Nguyễn L, Nguyễn S, Nguyễn C. Trước đây, các hộ tiếp giáp với thửa đất do bà Nguyễn Thị E (người đại diện) có đóng cột mốc bằng các cọc tre để tiến hành đo đạc và các hộ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay các cột mốc này không còn tồn tại. Theo thông tin được biết các hộ này hiện đang có tranh chấp và chưa được giải quyết. Giữa các hộ liền kề, giáp ranh với bà E vẫn chưa thống nhất được mốc ranh giới. Trên thửa đất không có trồng trọt cây cối gì. Bà E khẳng định bà không ký vào hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ra được thẻ đỏ hiện nay đứng tên bà E (là người đại diện).

Tại hiện trường, không thể hiện các dấu mốc như văn bản do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã cung cấp.

Tại buổi đối thoại, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện có đơn đề nghị không tiến hành đối thoại; phía người bị kiện UBND thị xã H được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng người bị kiện vắng mặt không có lý do nên Tòa án không tiến hành đối thoại được.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người bị kiện giữ nguyên nội dung trả lời theo Công văn số 2654/UBND-TNMT ngày 06/12/2022 của UBND thị xã H.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến nay, Tòa án đã lập hồ sơ đầy đủ, chấp hành đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính. Hội đồng xét xử giải thích đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự, bảo đảm quyền trình bày, tranh luận của đương sự cũng như ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát.

Về quan điểm giải quyết vụ án (kèm theo nội dung phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa):

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1,2,3 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; căn cứ Điều 190, điểm b khoản 2 Điều 192 Luật tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện: Hủy Giấy CNQSD đất số CL 243683 cấp đổi cho bà Nguyễn Thị E (là người đại diện) đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.057,9 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Tổ 2, phường Thủy Lương, thị xã H của Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh T.

Về án phí hành chính: Buộc Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh T phải chịu 300.000 đồng theo qui định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày, tranh luận của các bên đương sự, ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát, sau khi Hội đồng xét xử nghị án, nhận thấy:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 243683 do UBND thị xã H, tỉnh T cấp ngày 05/8/2021, vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01246 đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.057,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Tổ 2, phường Thủy Lương, thị xã H, tỉnh T cấp đổi cho bà Nguyễn Thị E là người đại diện là đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Tố tụng hành chính và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, được quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính 2015. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh T thụ lý giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị E là đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật.

[1.2]. Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 05/8/2021, Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thị xã H, tỉnh T cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 243683, vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01246 cho bà Nguyễn Thị E là người đại diện, đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.057,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Tổ 2, phường Thủy Lương, thị xã H, tỉnh T. Ngày 22/7/2022, bà Nguyễn Thị E khởi kiện quyết định hành chính là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên tại Tòa án, còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính, được thụ lý, giải quyết theo qui định pháp luật.

[1.3]. Tư cách tham gia tố tụng của đương sự:

Quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên tòa, người bị kiện UBND thị xã H, đại diện theo pháp luật Ông Nguyễn Thanh M, chức vụ Chủ tịch UBND thị xã đã ủy quyền cho ông Ngô Văn V, chức vụ Phó chủ tịch UBND thị xã đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không rõ lý do, cử người đại diện là cán bộ

Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã tham gia giải quyết vụ án không đúng pháp luật theo qui định tại khoản 3 Điều 60 Luật tố tụng hành chính nên không được Tòa án chấp nhận.

Do đó, Tòa án không thể tiến hành tổ chức đối thoại theo qui định tại Điều 135 Luật tố tụng hành chính; và UBND thị xã H đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Căn cứ vào Điều 55, Điều 58, khoản 1 Điều 158 của Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Trong quá trình giải quyết vụ án, do người bị kiện không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của đương sự để đến làm việc, dẫn đến người nhận ủy quyền của người khởi kiện khiếu nại vượt cấp, đề nghị thay đổi Thẩm phán không có căn cứ và đã được giải quyết theo qui định pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng đã giải thích đầy đủ quyền của đương sự; người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện - Ông Phạm Q không yêu cầu thay đổi Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, không có ý kiến gì và đề nghị Hội đồng xét xử vắng mặt người bị kiện; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

Đối với yêu cầu đề nghị thay đổi tư cách tham gia tố tụng của ông Nguyễn L, Nguyễn S không có căn cứ nên không được chấp nhận như ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị E, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.456m<sup>2</sup>, tọa lạc xã Thủy Lương, huyện Hương Phú (nay là phường Thủy Lương, thị xã H), tỉnh T là của bà Lê Thị H (mẹ của bà Nguyễn Thị E và các đồng thừa kế), đã được Ủy ban nhân dân huyện Hương Phú (nay là thị xã H), tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 104910 ngày 20/8/1990, loại đất thổ cư, thời hạn sử dụng đất lâu dài, có diện tích 1.456 m<sup>2</sup>. Trên cơ sở sổ đăng ký ruộng đất lập ngày 02/8/1985 thể hiện bà Lê Thị Hoa, số thứ tự 238, diện tích 1.456m<sup>2</sup>, loại đất T: 500, ĐM 956, được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hương Phú phê duyệt ngày 04/11/1989. Như vậy, thửa đất của bà Lê Thị H có nguồn gốc kê khai có diện tích 1.456m<sup>2</sup> và hạn mức đối với từng loại đất là có căn cứ, tuy nhiên quá trình cấp giấy CNQSD đất cho bà H, nội dung thể hiện cũng không trùng khớp nội dung đăng ký, nên việc khiếu nại của bà E thuộc thẩm quyền và trách nhiệm của cơ quan Nhà nước về quản lý đất đai.

*- Theo nội dung cung cấp của của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H tại Công văn số 415/CNVPĐK ngày 06/3/2023 liên quan đến việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 269, tờ bản đồ số 2, phường Thủy Lương, thị xã H của bà Nguyễn Thị E (người đại diện) thể hiện:*

“Quá trình thực hiện thủ tục đo đạc thửa đất số 269; tờ bản đồ số 02 (Theo Bản đồ địa chính năm 2017 thuộc thửa đất số 220; tờ bản đồ số 02) của bà Nguyễn Thị E (người đại diện):

Về hồ sơ địa chính qua các thời kỳ: Thửa đất của bà Nguyễn Thị E (người đại diện) được UBND huyện Hương Phú (nay là thị xã H) cấp giấy CNQSDĐ ngày 20/8/1990 cho bà Lê Thị H. Thửa đất được cấp theo bản đồ 299, tại thửa đất số 269, tờ bản đồ 02, với diện tích 1.456m<sup>2</sup>; Theo bản đồ của phường Thủy Lương thành lập năm 2005, thửa đất trên thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02, Diện tích 1.408m<sup>2</sup>; Theo Bản đồ của phường Thủy Lương được đo đạc chính lý năm 2017, thửa đất trên thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.200,7m<sup>2</sup>. Tài liệu thể hiện người đăng ký kê khai là ông Nguyễn V - là đồng thừa kế với bà Nguyễn Thị E.

Như vậy, trước khi thực hiện việc tiến hành các thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã có sự chênh lệch diện tích của thửa đất; sự thay đổi, biến động nhiều lần đã không được UBND Phường Thủy lương xác minh làm rõ.

Ngày 01/12/2020, tất cả các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn G và bà Lê Thị H lập văn bản thỏa thuận cử bà Nguyễn Thị E để cấp đổi và đứng tên là người đại diện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 269, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.456m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Thủy Lương, huyện Hương Phú (nay là phường Thủy Lương, thị xã H), tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Xét lời khai của Người làm chứng ông Phạm Chí R, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Phạm Chí R là cháu của bà Phạm Thị C và ông Nguyễn V (ông V là anh trai của bà Nguyễn Thị E). Ngày 09/6/2021, ông Phạm Chí R nhận uỷ quyền từ bà Nguyễn Thị E để thực hiện hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 243683 cho bà Nguyễn Thị E (người đại diện) đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.057,9m<sup>2</sup> tọa lạc tại Tờ 2, phường Thủy Lương, thị xã H, tỉnh T.

Tuy nhiên, hồ sơ cấp đổi trên trước đây do ông Nguyễn Th và Nguyễn Th1 (con của bà Phạm Thị C, ông Nguyễn V) nhờ ông làm nhưng do không có ông Th và ông Th1 nên không tiến hành đo đạc được.

Ngày 20/5/2021, ông Th, ông Th1 về quê và tiến hành đo đạc hiện trạng thửa đất và có nói rõ diện tích đường kiệt 04m, hiện nay còn 01m do trước đây bà Con đã xác nhận với 02 thửa liền kề là ông Nguyễn L và ông Nguyễn S (là con của ông Lương), do trước đây thửa đất trên do bà Phạm Thị C và ông Nguyễn V sinh sống. Ông Th, ông Th1 cũng đã xác định nhà của ông Nguyễn S có sự lấn chiếm phần đường đi, ông Th1 vẫn đề nghị đường đi phải là 04m nhưng lúc đó nhà của Ông S đã xây dựng lên. Do ông Nguyễn Th là người lớn và là người có liên quan thửa đất đã yêu cầu các bên ký vào biên bản đo đạc, giữa các bên đã thoả thuận với nhau rồi mới ký vào biên bản, về thoả thuận giữa các bên thì ông không rõ. Ông L và Ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Th, ông Th1 cũng nhất trí. Việc ông R ký vào Phiếu xác nhận đo đạc hiện trạng thửa đất và Bản mô tả ranh giới thửa đất ngày 20/5/2021 là do các anh E (ông Th, ông Th1) đã thống nhất để sau này uỷ quyền ông R đi làm giấy tờ vì các anh ở xa không tiện việc đi lại.

Khi tiến hành đo đạc đất có cán bộ tham gia đo đạc và cắm mốc; ông Th, ông Thái, Ông S và ông L là người cắm mốc tạm. Khi đo đất, ông R có biết trước đây thửa đất của bà E (người đại diện) có 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ,

nhưng do ông Th, ông Th1 nhờ ông R làm thì ông làm chứ hoàn toàn không biết rõ chi tiết thửa đất này.

Thời điểm thực hiện hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông R là người trực tiếp chở bà Nguyễn Thị E đi ký các giấy tờ, do bà E không biết chữ nên những nội dung các giấy tờ bà E ký đều được đọc cho bà biết và bà tự ký tên của mình. Thời điểm nhận ủy quyền của bà E, bà E biết rõ việc tôi ký vào Phiếu xác nhận đo đạc hiện trạng thửa đất và Bản mô tả ranh giới thửa đất ngày 20/5/2021 là do ông Nguyễn Th, Nguyễn Th1 nhờ, bà E không biết. Do lúc về quê thì ông Th1 ở nhà ông Rim, ông Th ở nhà bà E, bà E biết việc ông Th, ông Th1 là người cắm mốc thửa đất để tiến hành đo đạc và không có ý kiến gì, bà E còn nhờ ông R giúp ông Th, ông Th1.

Việc ông ký nhận văn bản do bà E ủy quyền 09/6/2021 là sau khi đã lập hồ sơ, đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã H là không đúng qui định, đề nghị Tòa án xem xét, ông không có ý kiến gì vì ông chỉ là người làm thủ tục này giúp cho ông Th, ông Th1 mà thôi.

Chúng tôi khi lập hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận ông R hoàn toàn chủ động do anh E ông Nguyễn Th, Nguyễn Th1 nhờ bằng miệng, bản thân ông Th, ông Th1 cũng không được những người thuộc hàng thừa kế di sản do bà Hoa để lại ủy quyền thực hiện; thời điểm này bà E chưa ủy quyền và bà cũng không hề ký vào biên bản đo đạc xác định ranh giới tại thời điểm lập hồ sơ tại UBND Phường Thủy Lương; chỉ sau khi ông R đã ký vào mục “Chủ sử dụng đất” và hồ sơ đã được lập để chuyển lên Phường thực hiện ông R mới yêu cầu bà E ký vào để hợp thức hóa thủ tục đề nghị cấp đổi giấy CNQSD đất; trong lúc bà E là người không biết chữ và việc này cũng không được bà thừa nhận.

Ngày 09/6/2021, bà Nguyễn Thị E có làm giấy ủy quyền cho ông Phạm Chí R đến Ủy ban nhân dân (sau đây gọi là UBND) phường Thủy Lương, thị xã H và Trung tâm hành chính công thị xã H để làm thủ tục liên quan đến cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay cho bà Nguyễn Thị E đối với thửa đất số 269, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.456m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Tô 2, phường Thủy Lương, thị xã H (trước đây là xã Thủy Lương, huyện Hương Phú), tỉnh Thừa Thiên Huế.

Tuy nhiên, căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 243683, vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01246 cho bà Nguyễn Thị E (người đại diện) đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.057,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Tô 2, phường Thủy Lương, thị xã H, tỉnh Tdo UBND thị xã H cung cấp, Trích đo địa chính lập ngày 21/5/2021 được lập theo yêu cầu của hộ gia đình ông Phạm Chí R, Phiếu xác nhận đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 20/5/2021 do ông Phạm Chí R ký tên là chủ sử dụng đất nhằm xác nhận các thông tin về thửa đất nêu ở phiếu là đúng với hiện trạng sử dụng đất. Thời điểm đo đạc hiện trạng thửa đất và lập phiếu xác nhận đo đạc hiện trạng, ông Phạm Chí R không Thuộc hàng thừa kế ký tên trong hồ sơ đo đạc và chưa được bà Nguyễn Thị E ủy quyền thực hiện việc đo đạc.

Như vậy, hành vi thực hiện ký xác nhận vào hồ sơ không được người sử dụng đất ủy quyền của ông Phạm Chí R đã vi phạm vào khoản 5 Điều 98; khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013, không được UBND Phường Thủy Lương kiểm tra xác minh làm rõ; nội dung hồ sơ này được ông R ký trước khi được bà E ủy quyền cũng không đúng pháp luật, vi phạm qui định tại Điều 3; khoản 2 Điều 142 của Bộ luật dân sự năm 2015 dẫn đến làm ảnh hưởng quyền lợi của đương sự.

- Tại công văn số 415/CNVPĐK ngày 06/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H trình "...Do công tác đo đạc là bước ban đầu để phục vụ cho thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa nhất thiết phải yêu cầu hộ gia đình bổ sung tờ khai thừa kế và Văn bản cử người đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận. Do đó UBND phường Thủy Lương đã có thiếu sót trong việc hướng dẫn cho ông Phạm Chí R là người bà con trong gia đình, tuy nhiên không Thuộc hàng thừa kế được xác định theo pháp luật của ông, bà Nguyễn Văn Giảng - Lê Thị Hoa...".

- Tại lời khai của Bà Nguyễn Thị T, cán bộ địa chính Phường Thủy Lương và là người được Chủ tịch UBND Phường Thủy lương ủy quyền tham gia tư cách Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thừa nhận (Bút lục 245) cũng như lời trình bày tại phiên tòa: "UBND Phường Thủy lương có hướng dẫn gia đình về cắm mốc giới để Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc, thời điểm đó ông Phạm Chí R là người bà con bà Phạm Thị Cnhung không Thuộc hàng thừa kế; thời điểm này cán bộ địa chính phường là cán bộ biệt phái (do thay tôi nghỉ sinh theo chế độ) nên không nắm rõ hàng thừa kế đã hướng dẫn cho ông R kê khai hồ sơ cấp đổi giấy CNQSD đất đối với bà Nguyễn Thị E.

Sau khi tôi (Sa) tiếp nhận hồ sơ đã phát hiện hồ sơ có sự thay đổi biến động giảm, cả bốn phía do không đo đạc và do các hộ liền kề chồng lấn lên thửa đất bà Lê Thị H tổng diện tích là: **276,3 m<sup>2</sup>** (hai trăm bảy mươi sáu phẩy ba mét vuông); bản thân tôi (S) đã có văn bản báo cáo lý do, nguyên nhân và bản vẽ sơ đồ kèm theo báo cáo lãnh đạo UBND Phường. Chúng tôi sẽ có trách nhiệm tham mưu lãnh đạo xử lý những sai sót và có căn cứ để thu hồi Giấy CNQSD đất của các đương sự theo qui định.

Đối với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H: Tòa án đã có công văn yêu cầu cung cấp các nội dung liên quan đến nội dung vụ án; tuy nhiên Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H cho rằng việc tham mưu cho UBND thị xã cấp đổi giấy CNQSD đất đối với hộ bà Nguyễn Thị E là trên cơ sở hồ sơ cung cấp của UBND Phường Thủy lương là có căn cứ; một số nội dung liên quan khác cho rằng "**không có căn cứ trả lời**".

Theo quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều 11 của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính: "*Trước khi đo vẽ chi tiết, cán bộ đo đạc phải phối hợp với người dẫn đạc (là công chức địa chính cấp xã hoặc cán bộ thôn, xóm, ấp, tổ dân phố... để được hỗ trợ, hướng dẫn việc xác định hiện trạng, ranh giới sử dụng đất), cùng với người sử dụng, quản lý đất liên quan tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất trên thực địa, đánh dấu các đỉnh thửa đất bằng đinh sắt, vạch sơn, cọc bê tông, cọc gỗ và lập Bản*



*mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất để làm căn cứ thực hiện đo đạc ranh giới thửa đất; đồng thời, yêu cầu người sử dụng đất xuất trình các giấy tờ liên quan đến thửa đất..”;*

Đối với ông Phạm Chí R không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp nhưng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H đã không Thực hiện kiểm tra thủ tục liên quan hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc ủy quyền của bà Nguyễn Thị E là không đảm bảo đúng quy định pháp luật theo điểm a khoản 3 Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Xét thấy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 243683, vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01246 do UBND thị xã H cho bà Nguyễn Thị E (người đại diện) đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.057,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Tờ 2, phường Thủy Lương, thị xã H, tỉnh T là không đúng quy định pháp luật cả về nội dung lẫn hình thức. Do đó, cần phải xE xét đề hủy bỏ theo qui định pháp luật.

Đối với yêu cầu: Buộc UBND thị xã H, tỉnh T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.456m<sup>2</sup>, loại đất: Đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, tọa lạc tại Tờ 2, phường Thủy Lương, thị xã H, tỉnh T của Người khởi kiện, xét thấy không Thuộc thẩm quyền của Tòa án; bởi lẽ nội dung này thuộc lĩnh vực quản lý đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo qui định pháp luật về đất đai; nên không được xE xét chấp nhận.

Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị E về yêu cầu: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 243683 do UBND thị xã H, tỉnh T cấp ngày 05/8/2021, vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01246 đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.057,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Tờ 2, phường Thủy Lương, thị xã H, tỉnh T.

[3]. Về án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị E được chấp nhận nên người bị kiện UBND thị xã H phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 204; Điều 206; Điều 348 Luật Tố tụng hành chính 2015; khoản 4 Điều 95; khoản 5 Điều 98; khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai 2013; Điều 3; khoản 2 Điều 142 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điều 11 của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ TN&MT quy định về bản đồ địa chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị E; tuyên Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 243683 do UBND thị xã H, tỉnh T cấp ngày 05/8/2021, vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01246 đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.057,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Tổ 2, phường Thủy Lương, thị xã H, tỉnh T.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân thị xã H phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí hành chính.

3. Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ theo qui định pháp luật.

*Nơi nhận:*

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh TT Huế;
- Cục THADS tỉnh TT Huế;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa HC; HCTP; HSVA.

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

**Bùi Văn Thanh**