

Bản án số: 08/2024/HC-ST

Ngày: 07/6/2024

V/v: “Yêu cầu hủy đăng ký biến
động giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Linh

Các Hội thẩm nhân dân: ông Đỗ Thanh Đoàn, bà Nguyễn Thị Kim
Cương;

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Trần Văn Dự – Thư ký Tòa
án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
ông Phạm Hoàng Lưu - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét
xử sơ thẩm công khai vụ án Hành chính thụ lý số: 07/2024/TLST-HC ngày
23/01/2024 về việc “Yêu cầu hủy chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2024/QĐXX-ST, ngày 02
tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang và Quyết định hoãn phiên
tòa số 11/2024/QĐST-HC ngày 21/5/2024, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: ông Trần Văn T, sinh năm 1984;

Nơi cư trú: số 893/8A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang
(Có mặt).

- Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang;

Địa chỉ: 837, đường Trần Hưng Đạo, phường B, thành phố L, tỉnh An
Giang (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Võ Văn B, sinh năm 1969 và bà Lê Thị Kim Vân, sinh năm 1972;
Nơi cư trú: khóm Đông Thịnh 4, phường Mỹ Phước, thành phố L, tỉnh An Giang
(Có mặt).

+ Ông Trần Văn V, sinh năm 1961; Nơi cư trú: số 928/8 (nay là số 288), khóm Đông Thịnh 4, phường Mỹ Phước, thành phố L, tỉnh An Giang (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Người khởi kiện ông Trần Văn T trình bày:**

Ông Trần Văn V là chú ruột ông T có diện tích đất 129,5 m², loại đất LNK được UBND thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00602AE, ngày 06/4/2005. Vào Ngày 10/3/2008 ông V chuyển nhượng cho ông diện tích 44m² (4 x 11 m) với giá 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng), sau khi mua thì ông T cất nhà ở. Đến ngày 19/9/2010 ông V tiếp tục chuyển nhượng cho ông T diện tích 44m² (4 x 11 m) với giá 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Tổng diện tích ông nhận chuyển nhượng của ông V là 88m² ông đã sử dụng làm nhà ở và đến năm 2014 có làm nhà mồ chôn cất mẹ ông T.

Ngày 12/6/2015, ông V chuyển nhượng phần đất 41,4 m² còn lại cho ông Võ Văn B và bà Lê Thị Kim Vân. Sau đó ông B và bà Vân làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

Nay ông phát hiện toàn bộ thửa đất 88m² mà ông mua của ông V hiện ông đang sử dụng ổn định đã được chuyển quyền sử dụng cho ông B và bà Vân. Do đó ông yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang huỷ phần đăng ký biến động do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh L thực hiện ngày 12/6/2015 (tại Trang 4) của giấy chứng nhận QSDĐ số H00602AE của UBND thành phố cấp ngày 06/4/2005 từ ông Trần Văn V sang ông Võ Văn B, bà Lê Thị Kim Vân.

*** Người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang** trình bày tại Công văn số: 448/ VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 16/5/2024 như sau:

Khu đất có diện tích 129,5m² đất trồng cây lâu năm khác tọa lạc phường Mỹ Phước, thành phố L do ông Trần Văn V quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H00602Ac được UBND thành phố L cấp ngày 06/4/2005.

Ngày 08/6/2015, ông Trần Văn V chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Võ Văn B và bà Lê Thị Kim Vân theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng L chứng nhận cùng ngày và nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND thành phố L.

Ngày 12/6/2015, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L chính lý biến động việc chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn B và bà Lê Thị Kim V1.

Căn cứ Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ

Tài nguyên và Môi trường quy định trường hợp nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất: Đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tiếp tục thực hiện việc xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp theo chức năng, nhiệm vụ đã được giao. Do đó, việc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L thực hiện chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Võ Văn B và bà Lê Thị Kim Vân là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Nhận thấy, việc chỉnh lý biên động việc chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn B và bà Lê Thị Kim V1 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố L, trước thời điểm thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (thành lập tại Quyết định số 2521/QĐ-UBND ngày 09/11/2015).

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh An Giang cho phép được vắng mặt trong quá trình tố tụng.

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

+ Ông Võ Văn B và bà Lê Thị Kim V1 trình bày: Vào năm 2015 ông, bà có nhận chuyển nhượng với phần diện tích đất là 41,4m² của ông Trần Văn V trong tổng diện tích 129,5m², loại đất LNK đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00602AE do UBND TP L cấp ngày 06/4/2005. Sau đó ông V giao bán chính GCNQSDĐ cho ông bà để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Ông B, bà V1 đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích 129,5m² và đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất L chỉnh lý trang 4 ngày 12/6/2015.

Đối với giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên do ông B, bà V1 đứng tên nhưng ông, bà chỉ sử dụng phần diện tích đất là 41,4m² (chiều rộng khoảng 4m x chiều dài 11m) đã nhận chuyển nhượng, phần diện tích còn lại do ông Trần Văn T quản lý, sử dụng và ông, bà không tranh chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông B và bà V1 không đồng ý.

+ Ông Trần Văn V trình bày: Ông có diện tích 129,5m² đất trồng cây lâu năm khác tọa lạc phường Mỹ Phước, thành phố L được UBND thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H00602Ac ngày 06/4/2005. Năm 2008, ông chuyển nhượng cho cháu ông (là T) diện tích 44m² để cất nhà ở. Đến năm 2010 ông tiếp tục chuyển nhượng cho T diện tích 44m² với giá 50.000.000đ. Tổng cộng diện tích ông chuyển nhượng cho ông T là 88m².

Năm 2015, ông V chuyển nhượng diện tích còn lại của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Võ Văn B và bà Lê Thị Kim V1, đồng thời ông giao giấy chứng nhận cho ông B đi làm thủ tục.

Đối với việc khởi kiện của ông T, ông V không có ý kiến, tùy Tòa án quyết định.

Tại phiên tòa, ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Luật Tố tụng hành chính về việc xét xử sơ thẩm vụ án hành chính.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự được quy định tại các Điều 9,10, từ Điều 55 đến Điều 58, từ Điều 115 đến Điều 119, Điều 128 Luật Tố tụng hành chính. Riêng trường hợp đương sự vắng mặt, không tham gia phiên đối thoại là chưa chấp hành nghiêm Điều 55 Luật Tố tụng hành chính.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính, đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm TAND tỉnh An Giang, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T, về việc hủy phần đăng ký biến động tại trang 4 ngày 12/6/2015 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thành phố L, theo GCNQSDĐ số H00602Ac, diện tích 129,5m² đứng tên ông Võ Văn B và bà Lê Thị Kim V1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định như sau:

[1]. Tố tụng.

[1.1] Người khởi kiện yêu cầu hủy phần đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00602AE do UBND TP L cấp ngày 06/4/2005 cho ông Trần Văn V chuyển nhượng cho ông Võ Văn B, bà Lê Thị Kim V1 được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L thực hiện ngày 12/6/2015.

Mặc dù việc chỉnh lý biến động việc chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L thực hiện trước thời điểm thành lập Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên căn cứ Quyết định số 2521/QĐ-UBND ngày 09/11/2015 của UBND tỉnh An Giang về việc thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang trực thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang đã nêu: *“Điều 1. Thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường trên cơ sở hợp nhất Văn phòng Đăng ký đất và Thông tin Tài nguyên môi trường tỉnh An Giang và các Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện.*

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, có con dấu, trụ sở và tài khoản riêng để hoạt động theo quy định của pháp luật.”. Căn cứ khoản 4 Điều 59 Luật Tố

tụng hành chính, Tòa án xác định Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang là người bị kiện.

Vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang theo quy định tại Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[1.2] Theo Thông báo số 18/TB-UBND ngày 22/5/2023 về việc Thông báo kết quả hòa giải tranh chấp đất đai và lời trình bày của ông T tại phiên tòa thì việc ông T khởi kiện yêu cầu hủy việc chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[1.3] Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang có yêu cầu vắng mặt suốt quá trình tố tụng, đồng thời cũng được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 157 của Luật Tố tụng hành chính.

[2]. Về nội dung khởi kiện:

HĐXX xem xét tính hợp pháp của việc chỉnh lý biến động chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn B và bà Lê Thị Kim V1.

[2.1] Về thẩm quyền và trình tự, thủ tục chỉnh lý biến động chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ông Trần Văn V quản lý, sử dụng diện tích 129,5m² đất trồng cây lâu năm khác tọa lạc phường Mỹ Phước, thành phố L đã được UBND thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H00602Ac được ngày 06/4/2005. Ngày 08/6/2015, ông Trần Văn V chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Võ Văn B và bà Lê Thị Kim V1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng L chứng nhận.

Đến ngày 12/6/2015, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L chỉnh lý biến động việc chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn B và bà Lê Thị Kim V1.

Việc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L thực hiện chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Võ Văn B và bà Lê Thị Kim V1 là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định tại Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

[2.2] Về nội dung (đối tượng được xác nhận chỉnh lý biến động chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất):

Ông Trần Văn V ông Trần Văn T, ông Võ Văn B và bà Lê Thị Kim V1 đều thống nhất trình bày: diện tích 129,5m² đất trồng cây lâu năm khác tọa lạc phường Mỹ Phước, thành phố L đã được UBND thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H00602Ac ngày 06/4/2005 cho ông Trần Văn V. Đến ngày 12/6/2015, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L chỉnh lý biến động việc chuyển nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cho ông Võ Văn B và bà Lê Thị Kim V1 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V, ông B và bà V1. Tuy nhiên thực tế trên một phần diện tích đất này ông T đang quản lý, sử dụng (thông qua việc chuyển nhượng trước đó) để ở và xây nhà mồ chôn cất người thân; cũng như ông B, bà V1 chỉ nhận chuyển nhượng diện tích khoảng 41,4m² chứ không nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích 129,5m² đất đã được UBND thành phố L cấp Giấy chứng nhận cho ông V.

Tại Biên bản đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 25/3/2024 và Bản trích đo hiện trạng khu đất thể hiện trên diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H00602Ac có căn nhà gỗ của ông Trần Văn T được cất từ 2009 và một khu nhà mồ có chôn cất người quá cố Nguyễn Thị Sơn (mẹ ông T) từ 2014.

Do đó việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông B, bà V1 với toàn bộ diện tích 129,5m² có chứng thực của Văn phòng công chứng L là không đúng với việc chuyển nhượng thực tế (Hợp đồng giả tạo), dẫn đến việc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L chỉnh lý biến động việc chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn B và bà Lê Thị Kim V1 số vào sổ H00602Ac ngày 06/4/2005 (tại trang 4) không đúng với đối tượng được chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Trần Văn T. Cho nên ông T khởi kiện yêu cầu hủy chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn B và bà Lê Thị Kim V1 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L thực hiện ngày 12/6/2015 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00602Ac ngày 06/4/2005 (tại trang 4) do UBND thành phố L cấp cho ông Trần Văn V là có căn cứ để chấp nhận.

Nhận định trên cũng phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[3]. Về án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được Tòa án chấp nhận nên ông T không phải chịu án phí và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang phải chịu án phí theo quy định.

Đối với chi phí tố tụng: ông Trần Văn T đã tạm ứng chi trả và tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 30; khoản 3 Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 206 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Khoản 2 Điều 32 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T.

Hủy chỉnh lý biến động việc chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn B và bà Lê Thị Kim V1 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L thực hiện ngày 12/6/2015 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00602Ac ngày 06/4/2005 (tại trang 4) do UBND thành phố L cấp cho ông Trần Văn V.

- Về án phí hành chính sơ thẩm: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang phải chịu 300.000đ án phí hành chính sơ thẩm.

Ông Trần Văn T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000136 ngày 22/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

- Chi phí tố tụng: ông Trần Văn T tự nguyện chịu (đã thực hiện xong).

- Về quyền kháng cáo:

Người khởi kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Người bị kiện được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Bản án được giao hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV-THA;
- Tòa Hành chính;
- Văn phòng; Phòng KTNV&THA;
- Dương sự;
- Lưu HS.

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

Hoàng Ngọc Linh