

Bản án số: 30/2024/HC-ST

Ngày: 10/09/2024

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Phận

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Kiều Oanh

Bà Dương Thị Hồng Thuý

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Hồ Nhật Hạ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Thúy Kiều - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 09 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2024/TLST-HC ngày 08/03/2024 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính*” giữa.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 3100/2024/QĐXXST-HC ngày 16 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Người khởi kiện:

Ông **Đinh Văn S**, sinh năm: 1998;

Địa chỉ: **Số B ấp G, xã G, huyện T, tỉnh Bến Tre.**

Người đại diện theo uỷ quyền của ông **S**: Ông **Trần Nhật Long H**, sinh năm: 1978; (có mặt).

Địa chỉ: **A H, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.**

Người bị kiện:

Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Minh T – Giám đốc (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Võ Hiệp T1 – Phó Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T; (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1974;

2. Ông Đinh Văn P, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: Số B, ấp G, xã G, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông P, bà D: Ông Trần Nhật Long H, sinh năm: 1978; (có mặt).

Địa chỉ: A H, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Minh T2 - Giám đốc

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Võ Hiệp T1 – Phó Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T; (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, biên bản đối thoại cũng như tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện – ông Trần Nhật Long H trình bày:***

Vào năm 2017 mẹ anh S là Nguyễn Thị D đã kí hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 27, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre cho anh S được toàn quyền sử dụng và anh S đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 813945, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS03078 ngày 17/01/2018. Đây là tài sản do mẹ anh S đứng tên cá nhân nên mẹ anh S có toàn quyền kí hợp đồng tặng cho anh S. Còn cha anh S không có đứng tên nên không cần phải kí vào hợp đồng tặng cho và việc mẹ anh S cho thì cha anh S cũng đồng ý nên cũng không có khiếu nại hay tranh chấp gì từ trước đến nay. Diện tích đất được cấp ghi trong giấy chứng nhận cũng không có sai sót, đúng với diện tích ban đầu trong giấy chứng nhận do mẹ anh S đứng tên. Kể từ thời điểm tặng cho đến nay, thì không ai tranh chấp, ngăn cản hay khiếu nại cho đến ngày 06/11/2023 anh S nhận được Thông báo số 391/TB-UBND của Ủy ban nhân dân xã G, huyện T thông báo cho anh S về việc phải giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CL 813945 cấp ngày 17/01/2018. Thời hạn giao nộp trong vòng 30 ngày, kể từ ngày 06/11/2023 đến ngày 06/12/2023 cũng với lý do "Bà Nguyễn Thị D tặng cho thửa đất số 27, tờ bản đồ số 10 xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông Đinh Văn S theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 194, quyền số 01-SC1/HĐ,GD do Ủy ban nhân dân Thị trấn T chứng thực có sai sót dẫn đến Giấy chứng nhận phát hành chưa đúng qui định pháp luật. Ngày 21/11/2023 Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ban hành Quyết định số 442/QĐ-VPĐK để thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 813945 của anh S với lý do: "Bà Nguyễn Thị D tặng cho thửa đất số 27, tờ bản đồ số 10 xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông Đinh Văn S theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 194, quyền số 01-SCT/HĐ,GD do Ủy ban nhân dân Thị trấn T chứng thực có sai sót dẫn đến Giấy chứng nhận do Văn phòng đăng ký đất đai trình Sở T có số phát hành CL 813945, số vào sổ cấp GCN CS03078 ký ngày 17 tháng 01 năm 2018 chưa đúng qui định pháp luật". Trong khi đó, việc cho tặng này do chính cán bộ địa chính xã A, huyện T thời điểm đó thực hiện và mẹ con anh S có mặt ký tên tại Ủy ban nhân dân xã A, huyện T theo qui định. Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ban hành Quyết định số 442/QĐ-VPĐK để thu hồi và Ủy ban nhân dân xã G ra Thông báo số 391/TB-UBND về việc phải giao nộp lại Giấy chứng nhận cũng đều không giải thích và không đưa ra căn cứ pháp lý vì sao bị thu hồi và sai sót chỗ nào nên gây thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của anh S. Nay anh S khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre giải quyết:

Hủy Quyết định số 442/QĐ-VPĐK về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Đinh Văn S do Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B ban hành ngày 21/11/2023 để thu hồi đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 813945, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS03078 ngày 17/01/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho Đinh Văn S thửa số 27, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO331097, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số VP04596 ngày 20/02/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị D đối với thửa số 27, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

*** Theo văn bản số 1087/VPĐK-TĐCG ngày 29/5/2024 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B trình bày:**

1. Văn phòng Đăng ký đất đai ban hành Quyết định số 422/QĐ-VPĐK ngày 21 tháng 11 năm 2023 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là Giấy chứng nhận) của ông **Đinh Văn S** có số phát hành CL 813945, số vào sổ cấp GCN: CS03078, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 10, **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre**, dựa trên cơ sở:

Ngày 14 tháng 7 năm 2023, **Văn phòng Đ** (từ nguồn văn bản đến do **Sở T** chuyên đến) có nhận Công văn số 2070/UBND-NC ngày 14 tháng 7 năm 2023 về việc kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Công văn số 2463/UBND-NC ngày 15 tháng 8 năm 2023 về việc tiếp tục kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của **Ủy ban nhân dân huyện T**. Nội dung: **Ủy ban nhân dân huyện T** chuyển Đơn đề nghị của 14 hộ liên quan đến vụ hụi của bà **Nguyễn Thị D**, yêu cầu xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Đinh Văn S** (nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà **Nguyễn Thị D**) đối với thửa đất trên.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ và Báo cáo của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T, Văn phòng Đ** nhận thấy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị D** và ông **Đinh Văn S** có sai sót như sau:

- Tại Điều 1, "phần diện tích: 44.398,5m² (bằng chữ: năm mươi hai phẩy một mét vuông)"

- Lời chứng thực Hợp đồng, giao dịch "Tại Ủy ban nhân **thị trấn T**, tôi **Dương Văn H1**, Chủ tịch/ Phó chủ tịch **Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre**". Do ông **Dương Văn H1** nguyên là Chủ tịch **Ủy ban nhân dân xã A** ký chứng thực.

Như vậy, Giấy chứng nhận đã cấp cho ông **Đinh Văn S** đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 10, tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** là không đủ điều kiện được cấp.

- Về quy định:

+ Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

+ Căn cứ khoản 5 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

- Về quy trình: Thực hiện theo thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai theo Quyết định số 2291/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2023 của **Ủy ban nhân dân tỉnh B**.

- Về giấy tờ hợp pháp:

+ Công văn số 3670/STNMT-VPĐK ngày 18 tháng 8 năm 2023 của **Sở T** về việc kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Báo cáo số 2197/BC-CNTP ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Chi nhánh **Văn**

phòng Đăng ký đất đai huyện T về việc hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Đình Văn S**.

+ Thông báo số 1906/TB-VPĐK ngày 19 tháng 10 năm 2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai về việc giao nộp Giấy chứng nhận đã cấp cho ông **Đình Văn S** tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 10, **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre**.

+ Biên bản làm việc ngày 19 tháng 10 năm 2023 và ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T** về việc trao Thông báo giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Việc **Văn phòng Đ** có Quyết định số 442/QĐ-VPĐK ngày 21 tháng 11 năm 2023 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 813945, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS03078 ngày 17/01/2018 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho **Đình Văn S** thửa số 27, tờ bản đồ số 10, tọa lạc **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre**.

3. Việc yêu cầu "hủy" Quyết định số 442/QĐ-VPĐK ngày 21 tháng 11 năm 2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai là không có cơ sở xem xét, giải quyết. Ngày 11 tháng 12 năm 2023, **Văn phòng Đ** đã ban hành Quyết định số 518/QĐ-VPĐK về việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho ông **Đình Văn S**. Ngày 22 tháng 01 năm 2024, Văn phòng Hội đồng nhân dân và **Ủy ban nhân dân huyện T** tiến hành họp Ban chỉ đạo Thi hành án dân sự huyện (Trích biên bản). Hiện nay, **Văn phòng Đ** đã cấp lại Giấy chứng nhận cho bà **Nguyễn Thị D** có số phát hành DO331097, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số VP04596 ngày 20/02/2024 do **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B** cấp cho bà **Nguyễn Thị D** đối với thửa số 27, tờ bản đồ số 10, tọa lạc **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre**.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có ý kiến trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ và Báo cáo của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T**, **Văn phòng Đ** nhận thấy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị D** và ông **Đình Văn S** có sai sót như sau:

- Tại Điều 1, "phần diện tích: 44.398,5m² (bằng chữ: năm mươi hai phẩy một mét vuông)"

- Lời chứng thực Hợp đồng, giao dịch "Tại Ủy ban nhân **thị trấn T**, tôi **Dương Văn H1**, Chủ tịch/ Phó chủ tịch **Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre**". Do ông **Dương Văn H1** nguyên là Chủ tịch **Ủy ban nhân dân xã A** ký chứng thực.

Như vậy, Giấy chứng nhận đã cấp cho ông **Đình Văn S** đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 10, tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** là không đủ điều kiện được

cấp.

Việc yêu cầu "hủy" Quyết định số 442/QĐ-VPĐK ngày 21 tháng 11 năm 2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai là không có cơ sở xem xét, giải quyết. Ngày 11 tháng 12 năm 2023, Văn phòng Đ đã ban hành Quyết định số 518/QĐ-VPĐK về việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Đinh Văn S. Ngày 22 tháng 01 năm 2024, Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện T tiến hành họp Ban chỉ đạo Thi hành án dân sự huyện (Trích biên bản). Hiện nay, Văn phòng Đ đã cấp lại Giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị D có số phát hành DO331097, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số VP04596 ngày 20/02/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị D đối với thửa số 27, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính, đề nghị Tòa án tuyên xử:

Hủy Quyết định số 442/QĐ-VPĐK ngày 21/11/2023 của Văn phòng Đ - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số CL 813945, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03078 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/01/2018 cho Đinh Văn S thửa số 27, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính xét thấy:

[1] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 21/11/2023 Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ban hành Quyết định số 442/QĐ-VPĐK để thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh S với lý do: “Bà D tặng cho thửa đất số 27, tờ bản đồ số 10, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông Đinh Văn S theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 194, quyền 01-SCT/HĐ,GD do Ủy ban nhân dân thị trấn T chứng thực có sai sót dẫn đến Giấy chứng nhận phát hành chưa đúng quy định pháp luật”.

Đến ngày 07/02/2024, anh S khởi kiện tại Tòa án. Căn cứ điểm a khoản 2

Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, anh **S** khởi kiện vẫn còn thời hiệu.

[2] Về tính hợp pháp và căn cứ của quyết định hành chính bị khởi kiện:

[2.1] Xét thẩm quyền ban hành quyết định hành chính:

- Về thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Tại khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013 quy định về Đình chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp:

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ 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 pháp luật đất đai.”

Tại Điều 37 Nghị định 43/2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai quy định :

“1. Đối với địa phương đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì **Sở T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,trong các trường hợp sau:

a) Khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Tại khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP về Thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp

“...4. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định.

e) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc thu hồi và quản lý Giấy chứng nhận đã thu hồi theo quyết định thu hồi Giấy chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”.

Ngoài ra, theo quy định tại Khoản 56, Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-

CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (sửa đổi, bổ sung Điểm b và Điểm c, Khoản 4, Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP cũng quy định:

“b) Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định;

Tại khoản 26 Điều 1 NĐ 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai cũng quy định:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai

26. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 và khoản 5 Điều 87 như sau:

“4. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

“...đ) Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm thu hồi Giấy chứng nhận;

e) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc thu hồi và quản lý Giấy chứng nhận đã thu hồi theo quyết định thu hồi Giấy chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;”

Ngày 03/4/2023, Chính Phủ ban hành Nghị định số 10/2023/NĐ-CP Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành luật đất đai (sau đây gọi tắt là Nghị định số 10/2023/NĐ-CP, có hiệu lực ngày 20/5/2023). Theo đó tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP quy định:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai

5. Sửa đổi, bổ sung Điều 37 như sau:

“...1. Đối với địa phương đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì việc cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp thực hiện như sau:

c) Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được sử dụng con dấu của mình để thực hiện cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp.”

Đối chiếu quy định tại khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020 và điểm c

khoản 5 Điều 1 Nghị định 10/2023/NĐ-CP thì Văn Phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tại thời điểm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nên cũng có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Văn phòng đăng ký đất đai ban hành quyết định số 442/QĐ-VPĐK ngày 21/11/2023 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh **Đinh Văn S** là đúng thẩm quyền.

[2.2] Về trình tự, thủ tục và nội dung quyết định hành chính bị kiện:

Phần đất thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 10, xã A, huyện T, được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị D vào năm 2016, diện tích 44,398,5m² loại đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc xã an nhơn, huyện thành P1. Ngày 28/12/2017, bà D lập Hợp đồng tặng cho anh **Đinh Văn S** quyền sử dụng thửa đất số 27 nói trên, hợp đồng được chứng thực tại UBND cấp xã. Đến ngày 17/01/2018, anh S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 27, tờ bản đồ số 10, diện tích 44,398,5m² loại đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc xã A, huyện T.

Người bị kiện cho rằng theo nội dung Công văn số 2070/UBND-NC ngày 14/7/2023 của UBND huyện T về việc kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng của anh S. Nội dung: UBND huyện T chuyển đơn đề nghị của 14 hộ liên quan đến vụ hui của bà Nguyễn Thị D, yêu cầu xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Đinh Văn S**; Và qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ và báo cáo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T nhận thấy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà D và ông S có sai sót như sau:

- Tại Điều 1: “phần diện tích 44.398,5m² (bằng chữ: “năm mươi hai phẩy một mét vuông”).

- Lời chứng thực Hợp đồng, giao dịch “Tại Ủy ban nhân dân thị trấn T, tôi Dương Văn H1, Chủ tịch/Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre”.

Xét thấy:

* Về nội dung sai sót trong hợp đồng: Tại Điều 1 “phần diện tích 44.398,5m² (bằng chữ: “năm mươi hai phẩy một mét vuông”).

Thấy rằng: Việc ghi chú diện tích đất tặng cho bằng chữ tuy không trùng khớp với diện tích ghi bằng số là lỗi do sai sót khi soạn thảo văn bản nhưng không ảnh hưởng quyền lợi ích của người tặng cho (bà D) và người nhận tặng cho (anh S) và các bên cũng không có khiếu nại về nội dung này.

- Về sai sót về cơ quan có thẩm quyền chứng thực: Theo quy định tại Khoản 6, Điều 5 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP: "Việc chứng thực các hợp đồng, giao dịch liên quan đến quyền của người sử dụng đất được thực hiện tại UBND cấp xã nơi có

đất. Việc chứng thực các hợp đồng, giao dịch liên quan đến nhà ở được thực hiện tại UBND cấp xã nơi có nhà".

Đối chiếu quy định trên thì phần đất thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã A, huyện T. Tại phần lời chứng thực hợp đồng, giao dịch, thể hiện hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn T được ông Dương Văn H1 (không rõ chức vụ Chủ tịch hay Phó chủ tịch UBND thị trấn) ký tên nhưng đóng dấu của UBND xã A.

Theo nội dung Văn bản số 1087/VPĐK-TĐCG ngày 29/5/2024 của VP.ĐKĐĐ tỉnh thì ông Dương Văn H1 là Chủ tịch UBND thị trấn nhưng chứng thực giao dịch tặng cho mà đối tượng của Hợp đồng tặng cho là thửa đất số 27 tọa lạc xã A, phần ký tên, đóng dấu thì ông H1 ký tên nhưng lại đóng dấu UBND xã A là không đúng quy định tại khoản 6, Điều 5 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP về công chứng, chứng thực đã viện dẫn trên.

Thấy rằng: Theo quy định tại khoản 2 Điều 459 Bộ luật Dân sự 2015 thì hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản. Tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013 cũng quy định: "...3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính."

Quá trình thực hiện hợp đồng tặng cho, mặc dù việc ghi nhận cơ quan chứng thực là UBND thị trấn (không đúng nơi có bất động sản) nhưng phần xác nhận có đóng dấu của UBND xã A và không có ai tranh chấp, khiếu nại; anh S cũng đã đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền nên hợp đồng tặng cho đã phát sinh hiệu lực và anh S cũng được Sở Tài nguyên và Môi trường qua thẩm tra hồ sơ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/01/2018.

Tại Báo cáo số 1071 ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ cũng thể hiện nội dung: "Năm 2018, khi tiếp nhận hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai không phát hiện các sai sót trong hợp đồng... Từ những sai sót trên, Chi nhánh đề xuất UBND xã A điều chỉnh những sai sót trong hợp đồng do lỗi đánh máy". Điều đó chứng minh khi chứng thực hợp đồng tặng cho bất động sản cũng như thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các cơ quan có thẩm quyền không xem xét toàn bộ nội dung của Hợp đồng nên có sai sót cũng có trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

* Đối với ý kiến trình bày của N bị kiện cho rằng: Căn cứ Công văn số 2070/UBND-NC ngày 14/7/2023 đất của UBND huyện T về việc kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng của anh S. Nội dung: UBND huyện T chuyển đơn

đề nghị của 14 hộ liên quan đến vụ hui của bà Nguyễn Thị D, yêu cầu xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đinh Văn S.

Thấy rằng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà D với anh S được thực hiện vào năm 2017, có UBND xã chứng thực. Đến năm 2018 thì anh S được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm này chưa phát sinh tranh chấp hui giữa bà D và các hui viên. Đến năm 2023 thì việc tranh chấp hui mới được Tòa án huyện T giải quyết bằng các Quyết định Công nhận sự thỏa thuận. Ngoài ra, việc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S không nêu các căn cứ dựa trên khiếu nại của những người chơi hui với bà D.

* Đối với ý kiến của Văn phòng Đ cho rằng phần đất thừa 27 là tài sản chung vợ chồng nhưng khi tặng cho không có ý kiến của ông P (chồng bà D). Xét thấy: theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa đất số 27 được cấp cho cá nhân bà Nguyễn Thị D. Ngoài ra, tại văn bản trình bày ý kiến của đại diện ủy quyền của ông Đinh Văn P thì thửa đất 27 là tài sản của cá nhân bà D, việc bà D tặng cho anh S thì ông P đồng ý và không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Do đó, việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cho rằng thửa 27 là tài sản trong thời kỳ hôn nhân nhưng chỉ có bà D đứng tên tặng cho là không đủ điều kiện được cấp từ đó kiến nghị Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh ban hành Quyết định 442/QĐ-VPĐK ngày 21/11/2023 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh S là không phù hợp với các quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên xét thấy anh S khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định 442/QĐ-VPĐK ngày 21/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh S là có cơ sở chấp nhận.

[3]. Xét các quyết định hành chính liên quan:

[3.1] Xét quyết định hành chính liên quan là Quyết định 518/QĐ-VPĐK ngày 11/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh S:

Ngày 19/10/2023 Văn phòng đăng ký đất đai ban hành Thông báo số 1906/TB-VPĐK về việc giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh S (gọi tắt là Thông báo 1906), theo Thông báo số 1906 nêu trên thì trong thời gian 30 ngày kể từ ngày gửi Thông báo mà người sử dụng đất không nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký đất đai sẽ giải quyết hồ sơ theo quy định;

Ngày 19/10/2023 và ngày 17/11/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tiến hành lập biên bản làm việc về việc trao Thông báo giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo nội dung biên bản thì Đại diện chi nhánh và UBND xã G

không gặp được anh **S** (nhà đóng cửa) nên lập biên bản để làm cơ sở.

Theo Tờ trình số 2819 ngày 06/12/2023 của Chi nhánh **văn phòng Đ** cũng thể hiện: Chi nhánh và **UB xã A** có đến nhà anh **S** nhưng không gặp. Ngày 30/11/2023, UBND xã có giấy mời liên quan đến việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh **S**. Ngày 04/12/2023, ông **Đinh Văn P** (cha ruột anh **S**) có đến UBND xã nhận Quyết định 442 ngày 21/11/2023 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh **S** nhưng không đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL102). Đến ngày 11/12/2023, trên cơ sở tờ trình của Chi nhánh **văn phòng Đ** thì Văn phòng đăng ký đất đai đã ban hành Quyết định 518/QĐ-VPĐK về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh **S**.

Xét thấy: Quyết định 518/QĐ-VPĐK 11/12/2023 của Văn phòng Đăng ký đất về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh **S** tuy không bị khởi kiện nhưng là quyết định hành chính có liên quan nên cần xem xét trong cùng vụ án.

Theo anh **S** trình bày tại Đơn khiếu nại ngày 05/12/2013 thì ngày 06/11/2023 anh **S** có nhận được Thông báo số 391/TB-UBND của **UBND xã G** về việc giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo nội dung Thông báo thì anh **S** được quyền khiếu nại trong thời hạn 30 ngày (tức là đến ngày 06/12/2023). Ngày 05/12/2023, anh **S** có Đơn khiếu nại Quyết định 442 ngày 21/11/2023 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện T** và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh (theo dấu công văn đến của Văn phòng đăng ký đất đai đã nhận đơn ngày 06/12/2023).

Theo quy định của Luật khiếu nại thì sau khi nhận Đơn khiếu nại của anh **S**, **Văn phòng Đ** phải xem xét về điều kiện thụ lý (hoặc không thụ lý) sau đó tiến hành các trình tự, thủ tục xem xét, giải quyết theo quy định. Tuy nhiên, **Văn phòng Đ** lại chuyển cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện để tham mưu (không có quyết định giao nhiệm vụ xác minh, báo cáo kết quả xác minh đơn khiếu nại...) và đến ngày 11/12/2023 thì Văn phòng Đăng ký đất đai ban hành Quyết định 518/QĐ-VPĐK về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh **S** là không đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Ngoài ra, như đã phân tích trên, việc **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B** ra Quyết định số 442 ngày 21/11/2023 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định nên Quyết định 518/QĐ-VPĐK về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh **S** cũng không đúng quy định.

[3.2] Xét quyết định hành chính liên quan là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **Sở T** cấp cho bà **D** vào năm 2024:

Xét thấy: Như đã phân tích trên, việc Văn phòng đăng ký đất đai ban hành

Quyết định 442 ngày 21/11/2023 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyết định 518/QĐ-VPĐK về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh **S** là không đảm bảo các quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh **S** có đơn khiếu nại nhưng Văn phòng **D** không giải quyết chuyên Chi nhánh văn phòng **D** (không có văn bản, quyết định giao nhiệm vụ), đến ngày 12/01/2024 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện **T** mới ban hành Công văn số 81/CNTP phúc đáp (theo quy định thì cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại phải ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại) cho anh **S** và ông **P**, bà **D**. Theo nội dung Công văn 81 nêu trên có nêu các sai sót của UBND xã **A** trong thủ tục chứng thực, đồng thời hướng dẫn anh **S**, bà **D** và ông **P** liên hệ UBND xã để chỉnh sửa, bổ sung lại hợp đồng tặng cho.

Ngoài ra, tại Báo cáo số 1071 ngày 26/7/2023 của Chi nhánh văn phòng **D** cũng thể hiện nội dung: “Năm 2018, khi tiếp nhận hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất, chi nhánh **V** đăng ký đất đai không phát hiện các sai sót trong hợp đồng... Từ những sai sót trên, Chi nhánh đề xuất UBND xã **A** điều chỉnh những sai sót trong hợp đồng do lỗi đánh máy”. Điều đó cho thấy cơ quan thẩm quyền địa phương cũng cho rằng những sai sót trong Hợp đồng tặng cho là do lỗi đánh máy, có thể điều chỉnh nên có cơ sở cho rằng những sai sót này không ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh **S**. Do đó, việc Văn phòng đăng ký đất đai ban hành Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyết định hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh **S** không đảm bảo các quy định của pháp luật sau đó thực hiện việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **D** vào ngày 02/02/2024 là không phù hợp.

Từ những phân tích trên, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **S** về việc yêu cầu: hủy Quyết định số 442/QĐ-VPĐK ngày 21/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh **B** - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh **B** về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số CL 813945, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03078 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh **B** cấp ngày 17/01/2018 cho Đinh Văn **S** thửa số 27, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã **A**, huyện **T**, tỉnh Thanh Phú, tỉnh Bến Tre.

Đối với các quyết định hành chính có liên quan là Quyết định 518/QĐ-VPĐK về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh **S** và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà **D** vào ngày 02/02/2024 được ban hành không đảm bảo các quy định pháp luật phải hủy nên cũng cần hủy các quyết định liên quan nêu trên.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Ông **Đinh Văn S** tự nguyện chịu số tiền 3.000.000 đồng và đã quyết toán xong.

[6] Về án phí hành chính sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 358, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 459 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 37 Nghị định 43/2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Nghị định số 10/2023/NĐ-CP;

Căn cứ khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Căn cứ khoản 5, Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP;

Nghị quyết số 326/2016/UNT-VQH14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Đinh Văn S**. Cụ thể:

Hủy Quyết định số 442/QĐ-VPĐK ngày 21/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai - **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số CL 813945, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03078 ngày 17/01/2018 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho **Đinh Văn S** thửa số 27, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Thanh Phú, tỉnh Bến Tre.

Hủy Quyết định số 518/QĐ-VPĐK ngày 11/12/2023 của **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B** về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh **S** và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **Sở Tài nguyên và Môi trường** cấp cho bà **D** vào ngày 02/02/2024.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO331097, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số VP04596 ngày 20/02/2024 do **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B** cấp cho bà **Nguyễn Thị D** đối với thửa số 27, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Hoàn trả cho ông **Đinh Văn S** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003247 ngày 08/03/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bến Tre.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Ông **Đinh Văn S** tự nguyện chịu số tiền 3.000.000 đồng và đã quyết toán xong.

Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo; các đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Cục THADS tỉnh Bến Tre;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THAHS tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Phận