

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH YÊN BÁI

Bản án số: 09/2024/HC-ST

Ngày: 25 - 9 - 2024

V/v: Khiếu kiện QĐHC, HVHC trong lĩnh vực

quản lý đất đai

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

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Hải Anh

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Giàng A Khua

- Bà Trần Thị Đàm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hoan, Thư ký viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2024/TLST-HC ngày 05 tháng 8 năm 2024 về: Khiếu kiện quyết định hành chính hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2024/QĐXXST-HC ngày 05 tháng 09 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2024/QĐST-HC ngày 20 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Phạm Thị Tuyết

Trú tại: [Tổ G, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái](#). Có mặt.

2. Người bị kiện: [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#).

Người đại diện theo pháp luật: Ông [Hà Mạnh C](#) – Phó giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà [Trinh Thị Thu H](#) - Chức vụ: Phó giám đốc [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#). Vắng mặt.

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

3.1. [UBND huyện L](#), tỉnh Yên Bái.

Người đại diện theo pháp luật: Ông [Đình Khắc Y](#), Chủ tịch [UBND huyện L](#), tỉnh Yên Bái. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông [Nguyễn Ngọc S](#) - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường tỉnh Yên Bái. Vắng mặt.

3.2. Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái

Người đại diện theo pháp luật: Ông [Nguyễn Thanh H1](#) – Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông [Vũ Đức K](#) – Chấp hành viên sơ cấp, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái. Vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Hữu Huy

Trú tại: [Tổ G, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái](#). (ông [Nguyễn Hữu H3](#) đã ủy quyền cho bà [Phạm Thị T2](#) tham gia tố tụng). Bà [T2](#) có mặt.

3.4. Bà Lê Thị Mận

Trú tại: [Tổ G, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái](#). Vắng mặt.

3.5. Ông Đoàn Văn Dũng

Trú tại: [Tổ A, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái](#). Vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Người khởi kiện* bà [Phạm Thị T2](#) trình bày tại đơn khởi kiện ngày 01 tháng 7 năm 2024, bản tự khai và các tài liệu đã có trong hồ sơ thể hiện:

Năm 1999 vợ chồng bà (bà [Phạm Thị T2](#), ông [Nguyễn Hữu H3](#)) mua 177,2m<sup>2</sup> đất của bà [Trinh Kim O](#) tại [tổ G, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái](#). Năm 2005 ông bà mua tiếp 40m<sup>2</sup> đất liền kề của ông [Phạm Quốc T5](#). Sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành một thửa đất có diện tích 217,2m<sup>2</sup>. Cùng năm 2005, ông bà xây nhà trên một nửa diện tích đất có diện tích 100,3m<sup>2</sup>, mặt tiền 4m, phần đuôi 5,4m, sau đó xây một căn nhà cấp 4 trên diện tích còn lại là 116,9m<sup>2</sup>. Đến năm 2015, ông bà xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) bổ sung tài sản gắn liền với đất. Ngày 6/3/2015, ông bà nhận được GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0 445539, thửa 122, tờ bản đồ 55, diện tích đất 217,2m<sup>2</sup> của [Ủy ban nhân dân huyện L](#) cấp cho ông bà.

Năm 2021, ông bà đã chuyển nhượng ngôi nhà cấp 4 diện tích 116,9m<sup>2</sup> liền kề cho bà [Lê Thị M](#), khi tách thửa để làm thủ tục chuyển nhượng bà thấy cán bộ quản lý đất đai đã không đo đạc mà chỉ dùng mắt quan sát trong lòng nhà và dùng trích lục từ hồ sơ để làm thủ tục, bà đã yêu cầu đo đạc nhưng họ không thực hiện. Ngày 19/5/2021, khi trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi tách thửa đất, cơ quan hành chính công của [huyện L](#) do nhầm lẫn đã trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY520617 của [Sở T](#) cấp ngày 5/5/2021 của ông bà cho bà [M](#) nên bà không biết được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị sai.

Theo bà thì năm 2015, khi ông bà đề nghị bổ sung tài sản vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan phụ trách đất đai đã vẽ sai sơ đồ và vị trí nhà ở, sai diện tích của 02 căn nhà của gia đình ông bà nhưng bà không biết, vì sau khi có giấy chứng nhận đã thế chấp tài sản vào ngân hàng để vay vốn kinh doanh. Đến khi ông bà chuyển nhượng một phần đất cho bà [Lê Thị M](#) thì hợp đồng mua bán giữa gia đình bà với bà [M](#) ngày 5/4/2021, được lập tại [Ủy ban nhân dân thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái](#) có diện tích chuyển nhượng là 130,8m<sup>2</sup> là không đúng (thực tế chỉ có 116,9m<sup>2</sup>) do cán bộ phụ trách đất đai đã lấy con số và thông tin từ hồ sơ cũ của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 445539, thửa đất 122, tờ bản đồ 55 cấp ngày 6/3/2015, để ghi sẵn thông tin vào hợp đồng chuyển nhượng, do tin tưởng và thấy các số liệu cũng trùng khớp nên vợ chồng bà ký hợp đồng.

Đến tháng 9/2022, bà phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị sai, ngày 27/9/2022, bà đã gửi đơn đến các cơ quan chức năng để trình bày vụ việc và yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng nhưng không được giải quyết. Tại các văn bản của [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) ngày 18/9/2023, ngày 06/10/2023 của [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Y](#) đã thừa nhận do sai sót trong quá trình đo đạc của cán bộ Chi nhánh [văn phòng đăng ký đất đai huyện L](#), tỉnh Yên

Bái. Tại bản báo cáo số 03 ngày 28/02/2023 của Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai huyện L](#) cũng đã thừa nhận sai phạm và đề nghị [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) thu hồi, cấp lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà [T2](#) và của bà [M](#) vì thực tế trên diện tích đất 217,2m<sup>2</sup> có 02 căn nhà xây từ năm 2005, có giấy phép xây dựng, 01 căn nhà cấp 3 có diện tích 100,3m<sup>2</sup> và 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 116,9m<sup>2</sup>. Phần đất đang tranh chấp 13,9m<sup>2</sup> là diện tích đất không có thật, là do sự nhầm lẫn của cán bộ chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trong khi đo đạc và làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng, cơ quan chức năng đã biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp sai với diện tích thật nhưng không khắc phục hậu quả mà lại vẽ sơ đồ thửa đất số 311, 319 tờ bản đồ số 55 đất ở tại đô thị không đúng với diện tích đất thật giao nộp cho cơ quan thi hành án [huyện L](#) để thực hiện thi hành án tài sản của bà.

Nay bà khởi kiện [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#), yêu cầu: Huỷ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY520617, thửa đất 311, tờ bản đồ số 55 mang tên [Nguyễn Hữu H3](#) và [Phạm Thị T2](#); 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY520618, thửa đất 312, tờ bản đồ số 55 mang tên [Lê Thị M](#) đều do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) cấp ngày 5/5/2021; Đề nghị Tòa án buộc [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) đo đạc chính xác diện tích và vị trí tài sản nhà bà [T2](#) theo đúng quy định của pháp luật để cấp lại đúng diện tích và vị trí thửa đất thực tế sử dụng tại [tổ G, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái](#) là thửa đất 311, tờ bản đồ số 55 mang tên [Nguyễn Hữu H3](#) và [Phạm Thị T2](#) với diện tích 100,3m<sup>2</sup> và thửa đất 312, tờ bản đồ số 55 mang tên [Lê Thị M](#) với diện tích 116,9m<sup>2</sup>.

Các tài liệu bà [T2](#) cung cấp Công văn số 2041/STN-VPĐK ngày 18/9/2023 của [Sở T](#) (bản phô tô); Báo cáo số 03/BC-CNVPĐKĐĐ ngày 28/02/2023 (bản phô tô); Công văn số 366/VPĐK-ĐKCGCN ngày 06/10/2023 (bản phô tô); hợp đồng uỷ quyền.

*Người bị kiện*, [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) trình bày tại bản tự khai và bản tự khai bổ sung như sau: Ngày 06/3/2015, ông [Nguyễn Hữu H3](#) và bà [Phạm Thị T2](#) được [Ủy ban nhân dân huyện L](#), tỉnh Yên Bái cấp 01 GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03104, số phát hành BO 445539, thửa đất số 122, tờ bản đồ số 55, diện tích 217,2m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị, địa chỉ: [Tổ G, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái](#). Tài sản gắn liền với đất được chứng nhận quyền sở hữu gồm 01 nhà xây cấp 3 (04 tầng), diện tích xây dựng 79,52m<sup>2</sup>; diện tích sàn 318,08m<sup>2</sup> và 01 nhà xây cấp IV (01 tầng), diện tích sàn 125,8m<sup>2</sup>; diện tích xây dựng 125,8m<sup>2</sup>.

Ngày 16/3/2021, Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai huyện L](#) nhận được hồ sơ đề nghị tách thửa của bà [Phạm Thị T2](#) đề nghị tách thửa đất số 122, tờ bản đồ số 55 thành 02 thửa đất để chuyển nhượng quyền sử dụng 01 thửa đất, thửa còn lại bà [T2](#) tiếp tục sử dụng. Hồ sơ đề nghị tách thửa bà [T2](#) có ký sơ đồ thể hiện rõ chiều dài cạnh thửa đề nghị được tách thửa. Sau khi kiểm tra thực trạng thửa đất do bà [Phạm Thị Tuyết C1](#) ranh giới thì tại thời điểm kiểm tra có 02 ngôi nhà xây dựng liền kề nhau, xung quanh là tường xây cứng của nhà bà [T2](#) và các hộ gia đình giáp ranh do đó không đo đạc được xung quanh chỉ tiến hành đo được trong lòng nhà xây cấp

3 (04 tầng), có chiều rộng 4,0m và chiều dài cạnh thửa giáp đường Lý Tự Trọng là 4,04m (thửa đất có nhà xây 04 tầng) và thửa đất có nhà xây cấp IV, có chiều dài mặt [đường L](#) là 3,86m theo đúng GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03104, số phát hành BO 445539, kết hợp với kiểm tra đối chiếu giữa hồ sơ đăng ký tài sản gắn liền với đất đã được phòng Kinh tế và Hạ tầng [huyện L](#) xác nhận ngày 26/02/2015 và sơ đồ bà [Phạm Thị T2](#) đề nghị tách thửa thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai [huyện L](#) đã tách thửa đất số 122, tờ bản đồ 55 thành 02 thửa, cụ thể: Thửa đất số 311, tờ bản đồ 55 diện tích 86,4m<sup>2</sup>, có tài sản trên đất là 01 nhà xây cấp 3 (04 tầng), diện tích xây dựng 79,52m<sup>2</sup>, diện tích sàn 318,08m<sup>2</sup> và Thửa đất số 312, tờ bản đồ 55 diện tích 130,8m<sup>2</sup>, có tài sản trên đất là 01 nhà xây cấp IV (01 tầng), diện tích xây dựng 125,8m<sup>2</sup>, diện tích sàn 125,8m<sup>2</sup>.

Ngày 19/4/2021, Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai huyện L](#), tỉnh Yên Bái nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà [Phạm Thị T2](#) chuyển nhượng thửa đất số 312, tờ bản đồ 55 diện tích 130,8m<sup>2</sup>, có tài sản trên đất là 01 nhà xây cấp IV (01 tầng), diện tích xây dựng 125,8m<sup>2</sup>, diện tích sàn 125,8m<sup>2</sup> cho bà [Lê Thị M](#), Chi nhánh đã phối hợp với cán bộ địa chính xây dựng [thị trấn Y](#) xem xét hiện trạng sử dụng đất và ý kiến thống nhất của những người sử dụng đất liền kề đã xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất và lập bản mô tả ranh giới, mốc giới sử dụng đất cho bà [Phạm Thị T2](#) và ông [Nguyễn Hữu H3](#) và cho bà [Lê Thị M](#) (có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia). Sau khi hoàn tất hồ sơ đã chuyển hồ sơ đến [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Y](#) thẩm định trình [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho bà [M](#) và bà [T2](#) đến ngày 05/5/2021 thì bà [Phạm Thị T2](#) và ông [Nguyễn Hữu H3](#) được cấp giấy chứng nhận đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành CY 520617, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07026, thửa đất số 311, tờ bản đồ 55, diện tích 86,4m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền trên đất là 01 nhà xây cấp 3 (04 tầng), diện tích xây dựng 79,52m<sup>2</sup>, diện tích sàn 318,08m<sup>2</sup>, cùng ngày 05/5/2021 bà [Lê Thị M](#) cũng được cấp giấy chứng nhận đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành CY 520618, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07027, thửa đất số 312, tờ bản đồ 55, diện tích 130,8m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền trên đất là 01 nhà xây cấp IV (01 tầng), diện tích xây dựng 125,8m<sup>2</sup>, diện tích sàn 125,8m<sup>2</sup>.

- Ngày 25/7/2022, bà [Phạm Thị T2](#) có đơn đề nghị gửi Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai huyện L](#) với nội dung bà [Phạm Thị T2](#) chuyển nhượng cho bà [Lê Thị M](#) diện tích 116,8m<sup>2</sup> và bà [M](#) đã được cấp sổ, nhưng sổ có diện tích không đúng và phần đuôi mảnh đất của bà [M](#) nằm chồng lên đuôi của ngôi nhà xây cấp 3 của gia đình bà [T2](#). Chi nhánh cùng với địa chính xây dựng của [thị trấn Y](#) đã kiểm tra thửa đất số 311, tờ bản đồ số 55 cùng 01 ngôi nhà xây 04 tầng trên đất. Qua kiểm tra cho thấy phần tường xây tầng 1, giáp nhà ông [T5](#), gia đình bà [T2](#) đã đập thông để mở rộng thêm diện tích sử dụng, khi đập tường xây ra mới thấy giữa tường nhà xây 04 tầng và tường xây của nhà ông [T5](#) còn có 01 khoảng trống hình tam giác có cạnh thửa phía cuối là 1,4m, diện tích khoảng 14m<sup>2</sup> (do tin ngưỡng nên Bà [T2](#) không xây giáp đất nhà ông [T5](#)) nhưng khi đo đạc bà [T2](#) không nói rõ nên cán bộ phòng hạ tầng đã vẽ sơ đồ nhà xây 4 tầng giáp với nhà ông [T5](#), khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015, bà [T2](#) cũng không kiểm tra nên không biết việc chứng nhận tài sản nhà xây 4 tầng không đúng vị trí đất...

- Ngày 09/02/2023, bà [Lê Thị M](#) có đơn gửi Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai huyện L](#) về việc diện tích thửa đất và diện tích nhà ở không đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nguồn gốc nhận chuyển nhượng một phần thửa đất của ông [Nguyễn Hữu H3](#) và bà [Phạm Thị T2](#)). Ngày 23/02/2023, Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai huyện L](#) đã đo đạc, xác minh, xác định ranh giới thửa đất của gia đình bà [Lê Thị M](#), với sự thống nhất ranh giới của các chủ đất giáp ranh, Chi nhánh Văn phòng đã thực hiện việc đo đạc với kết quả như sau:

- Cạnh giáp đất nhà ông [H3](#), bà [T2](#) có chiều dài 21,78m;
- Cạnh giáp đất nhà ông [V](#) (phía sau) có chiều dài 7,87m;
- Cạnh giáp đất nhà bà [H2](#) có chiều dài 25,66m;
- Cạnh giáp [đường L](#) 3,86m;

So sánh với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà [Lê Thị M](#) thì các cạnh thửa có sự chênh lệch như sau:

- Cạnh giáp đất nhà ông [H3](#), bà [T2](#) giảm 0,08m;
- Cạnh giáp đất nhà ông [V](#) (phía sau) giảm 1,32m;
- Cạnh giáp đất nhà bà [H2](#) giảm 0,09m;
- Cạnh giáp [đường L](#) không có sự thay đổi về chiều dài.

Lý do sai sót: Là do năm 2015, bà [Phạm Thị Tuyết C2](#) đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do chứng nhận thêm quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) đã cấp không đúng vị trí ngôi nhà xây cấp 3 (4 tầng) và không đúng chiều dài cạnh thửa của ngôi nhà cấp IV (01 tầng) của bà [Phạm Thị Tuyết](#). Đến khi bà [T2](#) đề nghị tách thửa không kiểm tra kỹ hiện trạng thửa đất của bà [T2](#), dựa trên GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp để tách thửa. Việc này đã được Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai huyện L](#) báo cáo tại Báo cáo số 03/BC-CNVPĐKĐĐ ngày 28/02/2023. Ngày 01/3/2023, Chi nhánh cũng đã có văn bản số 61/CV-CNVPĐKĐĐ hướng dẫn bà [Lê Thị M](#) khởi kiện đến Tòa án.

Ngày 15/8/2023, bà [T2](#) có đơn đề nghị [Sở T](#) cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên theo đúng diện tích thực tế. Ngày 18/9/2023, [Sở T](#) đã có Văn bản số 2041/STNMT-VPĐK trả lời kiến nghị của bà [Phạm Thị T2](#) với nội dung do các thửa đất đã bị Chi cục Thi hành án huyện Lục Yên có văn bản số 85/TB-CCTHADS ngày 25/8/2023 về Thông báo kê biên tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng, do vậy việc bà [T2](#) đề nghị được cấp lại giấy chứng nhận là chưa đủ điều kiện để xem xét giải quyết.

Quan điểm của [Sở T](#) đối với yêu cầu khởi kiện của bà [Phạm Thị T2](#): Do Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai huyện L](#) không kiểm tra kỹ hiện trạng thửa đất, chỉ dựa vào GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp để thực hiện tách thửa dẫn đến việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

có sự sai sót, chênh lệch, không đúng diện tích đất. Đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Yên Bái giải quyết theo quy định của pháp luật.

Các tài liệu, chứng cứ [Sở T](#) cung cấp gồm: Công văn số 2605/UBND-NC ngày 24/7/2024 của [UBND tỉnh Y](#) v/v giao thực hiện nhiệm vụ, giải quyết công việc của Sở TN&MT; Bản sao hồ sơ cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà [Phạm Thị T2](#), ông [Nguyễn Hữu H3](#); bà [Lê Thị M](#); Báo cáo số 18/BC-VPĐK ngày 12/4/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai giải trình việc giải quyết đơn đề nghị của bà [Lê Thị M](#); Đơn khiếu nại của bà [Phạm Thị Tuyết Đ](#) ngày 18/9/2023 đối với ông [Trương An C3](#), ông [Ta Văn L](#) -nguyên PGĐ phụ trách chi nhánh VPĐK đất đai [huyện L](#), bà [Nguyễn Thị Ngọc B](#) – Viên chức của [CNVPĐK đất đai huyện L](#); Công văn số 336/VPĐK-ĐKCGCN ngày 06/10/2023 của [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Y](#) v/v trả lời đơn khiếu nại của bà [Phạm Thị T2](#); Đơn khiếu nại của bà [Phạm Thị Tuyết Đ](#) ngày 15/8/2023 đối với Sở TN&MT v/v cấp đất; Công văn số 2041/TNMT-ĐKĐĐ ngày 18/9/2023 của [Sở TN&MT tỉnh Y](#) v/v trả lời đơn khiếu nại của bà [Phạm Thị T2](#); Công văn số 375/VPĐK-ĐKCGCN ngày 08/11/2023 của [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Y](#) v/v trả lời đơn khiếu nại của bà [Phạm Thị T2](#) đối với ông [Ta Văn L](#) -nguyên PGĐ phụ trách chi nhánh VPĐK đất đai [huyện L](#).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Ông [Nguyễn Hữu H3](#)- là chồng bà [Phạm Thị T2](#), có bản tự khai cùng với bản tự khai của bà [T2](#), không có bổ sung gì thêm. Ông [H3](#) uỷ quyền cho bà [T2](#) tham gia tố tụng, toàn quyền quyết định các vấn đề trong vụ án.

- Bà [Lê Thị M](#) trình bày: Ngày 18/01/2020, bà có mua của ông [H3](#), bà [T2](#) một ngôi nhà với diện tích 137,68m<sup>2</sup> và đã được công chứng, nhưng khi làm thủ tục thì bên nhà đất và ông bà [Tuyết H3](#) khẳng định là không đủ diện tích và đề nghị huỷ bỏ công chứng. Đến ngày 05/4/2021 thì bà cùng ông bà [Tuyết H3](#) đã huỷ bỏ hợp đồng công chứng, sau đó đến [Ủy ban nhân dân thị trấn Y](#) để cùng nhau làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà [M](#) với diện tích là 130,8m<sup>2</sup>, bà đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng như hợp đồng chuyển nhượng, nhưng khi nhận lại giấy chứng nhận thì bà [M](#) thấy không đúng so với diện tích được chuyển nhượng, bà có đơn khiếu nại. Theo bà trường hợp sai sót này không phải do lỗi của bà. Khi cơ quan Thi hành án dân sự [huyện L](#) bán đấu giá tài sản của ông bà [Huy T6](#), bà đã nhất trí để phần đất 13,9m<sup>2</sup> (theo đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai của [huyện L](#), là phần đất của nhà xây 4 tầng của bà [T6](#) nằm lên diện tích 130,8m<sup>2</sup> của bà) đấu giá cùng và được trả số tiền của diện tích đất 13,9m<sup>2</sup> với số tiền là 344.000.000 theo như cam kết của cơ quan Thi hành án dân sự huyện Lục Yên.

Quan điểm của bà đối với việc bà [T6](#) khởi kiện [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) về việc yêu cầu huỷ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo bà là không thể có sai sót, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà [T6](#) đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Các tài liệu, chứng cứ bà [M](#) nộp gồm: Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông [H3](#), bà [T6](#) với bà [Lê Thị M](#) ngày 18/01/2020 (phô tô); Văn bản thoả thuận huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông [H3](#), bà [T6](#) với bà [Lê Thị M](#) ngày 05/4/2021; Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông [H3](#), bà [T6](#) với bà [Lê Thị M](#) đối với thửa đất số 312 ngày 05/4/2021(chứng thực); Giấy chứng nhận QSD đất số B0 445539, sổ vào sổ cấp GCN: CH03104 ngày 06/3/2015, thửa đất số 122, tờ bản đồ 55 của ông [H3](#), bà [T6](#) kèm theo trang bổ sung GCNQSD đất thửa đất số 122 tờ bản đồ 55 (phô tô); Trích lục địa chính thửa đất 311, 312, tờ bản đồ 55 ngày 16/3/2021 (phô tô); Sơ đồ vị trí khu đất bà [Lê Thị M](#) và bà [Phạm Thị Tuyết T7](#) đất số 311, 312 (bản phô tô); Công văn số 61/CV-CNVPĐĐ ngày 01/3/2023 của Chi nhánh VPĐK đất đai [huyện L](#) gửi bà [Lê Thị M](#) trả lời v/v diện tích thửa đất và diện tích nhà ở không đúng theo GCNQSD đất (bản phô tô); Quyết định giảm giá tài sản (lần 1) ngày 15/02/2024 của [Chi cục THADS huyện L](#) (phô tô); Thông báo v/v xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với TS thi hành án số 37/TB-THADS ngày 24/4/2023 của [Chi cục THADS huyện L](#) (bản phô tô);

- Ông [Đoàn Văn D](#) trình bày: Theo thông tin ông được biết Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Yên bán đấu giá tài sản thửa đất số 311, tờ bản đồ số 55 tại [thị trấn Y, huyện L](#), diện tích là 86,4m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là nhà xây 04 tầng dạng nhà ống với diện tích 326,24m<sup>2</sup> và một phần quyền sử dụng đất 13,9m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 130,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 312, tờ bản đồ 55, ngày 16/7/2024 ông [D](#) đã đến mua hồ sơ đấu giá và ông đã đặt cọc số tiền 607.000.000đ vào ngày 18/7/2024. Ngày 19/7/2024, ông trúng đấu giá với 03 mục là thửa đất số 311, tờ bản đồ 55, tài sản gắn liền là nhà xây 4 tầng và một phần diện tích 13,9m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 130,8m<sup>2</sup> thửa đất số 312, tờ bản đồ 55 với tổng số tiền là 3.067.000.000đ. Ngày 16/8/2024 ông đã nộp đủ số tiền này vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Yên.

Quan điểm của ông là đề nghị các cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền lợi cho ông là người trúng đấu giá.

Các tài liệu, chứng cứ gồm: 01 Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá (có chứng thực); 01 bản phô tô giấy nộp tiền ngày 18/7/2024 của [Ngân hàng B1](#), nhưng đã được đối chiếu với bản gốc; 01 Bản phô tô giấy nộp tiền ngày 16-8-2024 của [Ngân hàng A](#), nhưng đã được đối chiếu với bản gốc; Bản phô tô chứng từ ngày 16-8-2024 của [Ngân hàng A](#) (có đối chiếu với bản gốc).

- Đại diện theo ủy quyền của [Ủy ban nhân dân huyện L](#) trình bày: Năm 2005 [UBND huyện L](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CH1056 ngày 28/8/2005 cho ông [Nguyễn Hữu H3](#), bà [Phạm Thị T2](#) (địa chỉ: [Tổ dân phố số A, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái](#)) với diện tích đất 217,2m<sup>2</sup> tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 08. Ông [H3](#) bà [T2](#) sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với các hộ giáp ranh.

Năm 2015 ông [Nguyễn Hữu H3](#), bà [Phạm Thị T2](#) đề nghị và được [UBND huyện L](#) cấp bổ sung tài sản trên đất thành GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN: CH03104 ngày 06/3/2015, diện tích đất 217,2m<sup>2</sup> tại thửa đất số 122, tờ bản đồ số 55. Tài sản gắn liền với đất được chứng nhận quyền sở hữu gồm: 01 nhà xây cấp 3 (04 tầng) diện tích xây dựng: 79,52 m<sup>2</sup>; diện tích sàn: 318,08 m<sup>2</sup> và 01 nhà xây cấp IV (01 tầng) diện tích sàn: 125,8 m<sup>2</sup>; diện tích xây dựng 125,8 m<sup>2</sup>.

Năm 2021 ông [Nguyễn Hữu H3](#), bà [Phạm Thị T2](#) đề nghị tách thửa đất số 122, tờ bản đồ số 55 thành 02 thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 thửa đất; thửa còn lại bà [T2](#) tiếp tục sử dụng. Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai huyện L](#) đã thực hiện việc đo đạc, tách thửa. [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) đã cấp giấy chứng nhận gồm:

Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 55, tại [tổ dân phố G, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái](#) đã được [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CY 520617, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 07026 ngày 05/5/2021 cho ông [Nguyễn Hữu H3](#) và bà [Phạm Thị Tuyết](#).

Thửa đất số 312, tờ bản đồ số 55, tại [tổ dân phố G, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái](#) đã được [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CY 520618, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS07027 ngày 05/5/2021 cho bà [Lê Thị M](#);

Quan điểm [Ủy ban nhân dân huyện L](#): Việc cấp giấy chứng nhận đã được thực hiện đúng, đầy đủ trình tự, thủ tục. Tuy nhiên, trong quá trình đo đạc cấp bổ sung tài sản trên đất đã đo đạc và cấp không đúng vị trí ngôi nhà xây cấp 3 (4 tầng) và không đúng chiều dài cạnh thửa của ngôi nhà cấp IV (01 tầng) của bà [Phạm Thị Tuyết](#). Lý do: Phần nhà xây cấp 3 (4 tầng) của gia đình ông [H3](#) bà [T2](#) không xây giáp với ranh giới tường xây nhà của ông [T5](#) (chủ sử dụng đất liền kề), vị trí nhà được chứng nhận tài sản không đúng so với thực tế. Đến khi bà [Phạm Thị T2](#) đề nghị tách thửa, Chi nhánh [Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L](#) không kiểm tra kỹ hiện trạng thửa đất của bà [T2](#), dựa trên GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp để thực hiện tách thửa cho gia đình ông [Nguyễn Hữu H3](#), bà [Phạm Thị T2](#) và chuyển nhượng một phần cho bà [Lê Thị M](#). Không phát hiện vị trí nhà xây cấp 3 (4 tầng) của bà [T2](#) ông [H3](#) không đúng vị trí đã cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự sai sót, chênh lệch cạnh thửa của nhà bà [Phạm Thị T2](#) và bà [Lê Thị M](#) là không đúng quy định. Đề nghị huỷ giấy chứng nhận đã cấp; đo đạc xác



định lại ranh giới và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng.

Các tài liệu, chứng cứ của Ủy ban nhân dân huyện L nộp gồm: Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà [Phạm Thị Tuyết ông Nguyễn Hữu H3](#) năm 2005, bản sao hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà [Phạm Thị Tuyết ông Nguyễn Hữu H3](#) năm 2015

- Đại diện theo uỷ quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái trình bày: 02 thửa đất mà bà [Phạm Thị T2](#) khởi kiện yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là tài sản của người phải thi hành án (ông [H3](#), bà [T2](#)), người liên quan đến việc thi hành án (bà [M](#)) mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Yên đang tổ chức thi hành liên quan đến các quyết định và bản án đã có hiệu lực pháp luật, căn cứ các quyết định thi hành án thì người phải thi hành án là ông [Nguyễn Hữu H3](#), bà [Phạm Thị T2](#) phải thi hành các khoản: Ông [H3](#), bà [T2](#) phải thi hành chung các khoản án phí, trả nợ là 15.752.710.625đ. Nợ riêng của bà [T2](#) là 5.640.000.000đ. Tổng cộng là 21.392.710.625đ và lãi chậm thi hành án cho 10 người được thi hành án. Chấp hành viên đã tổng đạt các Quyết định thi hành án cho người phải thi hành án là ông [H3](#), bà [T2](#) và những người được thi hành án, tổ chức đơn đốc, xác minh điều kiện thi hành án nhưng ông [H3](#) và bà [T2](#) trình bày do khó khăn, không có điều kiện để thi hành. Qua xác minh thì xác định ông [H3](#) và bà [T2](#) chỉ có 01 khối tài sản chung duy nhất là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại [tổ G, thị trấn Y, huyện L](#) tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY 520617, số vào sổ CS 07026, thửa 311, tờ bản đồ số 55, diện tích ODT 86,4m<sup>2</sup>, nhà ở riêng lẻ cấp 3 diện tích xây dựng 79,52m<sup>2</sup> do [Sở T](#) cấp ngày 5/5/2021. Kết quả đo đạc hiện trạng diện tích đất ông [H3](#) và bà [T2](#) đang sử dụng 100,3m<sup>2</sup>. So với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tăng 13,9m<sup>2</sup>. Ông [H3](#) và bà [T2](#) còn sử dụng diện tích 6,1m<sup>2</sup> hành lang giao thông. Về tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà 04 tầng dạng nhà ống, diện tích xây dựng 79,52m<sup>2</sup>, trong đó một phần ngôi nhà xây 04 tầng của ông [H3](#) và bà [T2](#) nằm trên diện tích đất 13,9m<sup>2</sup> của bà [Lê Thị M](#) đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY 520618, số vào sổ CS 07027 thửa 312, tờ bản đồ số 55, diện tích ODT 130,8m<sup>2</sup>, do [Sở T](#) cấp ngày 5/5/2021. Kết quả đo đạc hiện trạng diện tích đất bà [Lê Thị M](#) đang sử dụng, qua đo đạc thực tế là 116,9m<sup>2</sup>. So với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giảm 13,9m<sup>2</sup>. Sau đó Chấp hành viên đã ban hành Thông báo số 37/TB-THADS ngày 24/4/2023 thông báo cho các bên biết thoả thuận về diện tích đất tranh chấp, có quyền khởi kiện tại Toà án, tuy nhiên hết thời hạn 30 ngày mà không có bên nào thực hiện quyền của mình. Đến ngày 26/6/2023, bà [Lê Thị M](#) có đơn đề nghị các cơ quan có liên quan tách thửa diện tích 13,9m<sup>2</sup>, đề nghị Chi cục THADS xử lý cùng với tài sản kê biên, thẩm định giá, bán đấu giá quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông [H3](#), bà [T2](#), bà [M](#) nộp cho Chi cục 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông [H3](#), bà [T2](#) và bà [M](#). Đến ngày 8/8/2023, Chấp hành viên đã ban hành quyết định cưỡng chế, kê biên đối với tài sản của ông [H3](#), bà [T2](#). Đến ngày 24/8/2023 thì tiến hành kê biên, thẩm định giá, bán đấu giá toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông [H3](#), bà [T2](#) và 13,9m<sup>2</sup> đất của bà [M](#) với tổng

giá trúng đấu giá 3.067.000.000đ cho ông [Đoàn Văn D \(tổ A, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái\)](#).

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Yên là đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Các tài liệu, chứng cứ của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Yên nộp gồm: Các bản án, quyết định có hiệu lực thi hành; quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 10/QĐ-THA ngày 08-8-2023; biên bản giao quyết định của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái ngày 18-08-2023; quyết định sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án số 02/QĐ-SCBS ngày 22-8-2023; biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 24-08-2023; biên bản giao bảo quản tài sản ngày 24-8-2023; BB thoả thuận về tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá ngày 24-8-2023; BB thoả thuận về giá tài sản kê biên ngày 24-8-2024; Thông báo số 85/TB ngày 25-8-2023 về việc kê biên tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng; Trả lời đơn số 2041/TLĐ ngày 18-9-2023; Thông báo 92/TB ngày 13-10-2023 về việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản thi hành án dân sự; Thông báo số 112/TB ngày 21-11-2023 kết quả thẩm định giá tài sản và đương sự có quyền thoả thuận về tổ chức bán đấu giá; Thông báo số 124/TB ngày 05-12-2023 kết quả lựa chọn tổ chức bán đấu giá; Các Quyết định giảm giá tài sản (5 lần); Biên bản đấu giá tài sản ngày 19-07-2024; Biên bản về việc đấu giá tài sản ngày 19-7-2024; Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 19-7-2024;

Ngày 04/9/2024, Toà án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ. Việc xem xét, thẩm định tại chỗ được thực hiện theo quy định tại Điều 88 Luật Tố tụng hành chính.

Do các đương sự từ chối đối thoại, nên Toà án không mở phiên đối thoại, nhưng đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, do các đương sự đều vắng mặt nên đã thông báo về phiên giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho các đương sự. Vì vậy việc đối thoại không thể tiến hành được, Toà án nhân dân tỉnh Yên Bái mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án hành chính để Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:*

Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm, các đương sự từ khi thụ lý vụ án sơ thẩm đến trước khi HĐXX nghị án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ các Điều 29, 30, 32, 115, 116, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194, 204, 206 và 348 của Luật Tố tụng hành chính; 97, 98, 195 của Luật Đất đai 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Căn cứ Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự; Căn cứ khoản 2 Điều 32 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:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà [Phạm Thị T2](#) về Huy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY520617, thửa đất 311, tờ bản đồ số 55 mang tên [Nguyễn Hữu H3](#) và [Phạm Thị T2](#); 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY520618, thửa đất 312, tờ bản đồ số 55 mang tên [Lê Thị M](#) đều của [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) cấp ngày 5/5/2021; Yêu cầu [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) đo đạc chính xác diện tích và vị trí tài sản nhà bà [T2](#) theo đúng quy định của pháp luật, đây là nhiệm vụ chức năng của cơ quan quản lý đất đã được pháp luật quy định nên không đề cập.

Về án phí và chi phí thẩm định tại chỗ: Bà [T2](#) không phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. [Sở T](#) phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do bà [T2](#) đã nộp tiền tạm ứng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nên [Sở T](#) phải trả số tiền này cho bà [T2](#).

#### 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, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền:

[1.1] Đây là vụ án có quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực đất đai của cơ quan nhà nước cấp tỉnh trên cùng địa giới hành chính với Tòa án, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và khoản 3 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Tại phiên tòa vắng mặt người bị kiện, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng họ đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 158 của Luật Tố tụng hành chính, Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[1.3] Về đối tượng khởi kiện, gồm:

- Hai GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY520617, thửa đất 311, tờ bản đồ số 55 mang tên [Nguyễn Hữu H3](#) và [Phạm Thị T2](#); số CY520618, thửa đất 312, tờ bản đồ số 55 mang tên [Lê Thị M](#), đều do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) cấp ngày 5/5/2021.

- Hai GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên được tách từ GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03104, số phát hành BO 445539, thửa đất số 122, tờ bản đồ số 55, diện tích 217,2m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị ngày 06/3/2015 của [Ủy ban nhân dân huyện L](#), tỉnh Yên Bái cấp cho ông [Nguyễn Hữu H3](#) và bà [Phạm Thị T2](#) tại [tổ A \(nay là tổ G\), thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái](#) đây là quyết định hành chính trước tuy không bị khởi kiện, nhưng có liên quan đến việc khởi kiện nên Tòa án sẽ xem xét trong vụ án.

Ngoài ra, bà [Phạm Thị T2](#) còn có yêu cầu: Đề nghị Tòa án buộc [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) đo đạc chính xác diện tích và vị trí tài sản nhà bà [T2](#) theo đúng quy định của pháp luật để cấp lại đúng diện tích và vị trí thửa đất thực tế sử dụng tại

[tổ G, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái](#) là thửa đất 311, tờ bản đồ số 55 mang tên [Nguyễn Hữu H3](#) và [Phạm Thị T2](#) với diện tích 100,3m<sup>2</sup> và thửa đất 312, tờ bản đồ số 55 mang tên [Lê Thị M](#) với diện tích 116,9m<sup>2</sup>.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện:

Hội đồng xét xử xét thấy: Tháng 9/2022, bà [T2](#) phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà bị sai, đến ngày 27/9/2022, bà [T2](#) đã gửi đơn đến các cơ quan chức năng để trình bày vụ việc, yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng nhưng không được giải quyết. [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) có văn bản trả lời nội dung kiến nghị về việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà [T2](#) cuối cùng là văn bản số: 2041/TNMT-ĐKĐĐ ngày 18/9/2023, ngoài ra còn có các văn bản 336 ngày 06/10/2023, 375 ngày 06/11/2023 của [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Y](#) đều có nội dung về việc trả lời khiếu nại, kiến nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà [Phạm Thị Tuyết](#). Ngày 2/7/2024 bà [Phạm Thị T2](#) khởi kiện tại Toà án nhân dân tỉnh Yên Bái “Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của bà [T2](#) còn thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính theo quy định tại các Điều 115, 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[1.4] Tính hợp pháp và có căn cứ về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành của các Quyết định bị kiện:

Về thể thức ban hành văn bản, thẩm quyền ban hành: 02 GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY520617, thửa đất 311, tờ bản đồ số 55 mang tên [Nguyễn Hữu H3](#) và [Phạm Thị T2](#); GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY520618, thửa đất 312, tờ bản đồ số 55 mang tên [Lê Thị M](#) cùng do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) cấp ngày 5/5/2021 đều được ban hành đúng thể thức, đúng thẩm quyền.

[2] Tính hợp pháp và có căn cứ về nội dung của các Quyết định bị khởi kiện:

Đối với GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03104, số phát hành BO 445539, thửa đất số 122, tờ bản đồ số 55, diện tích 217,2m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị tại [tổ A \(nay là tổ G\), thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái](#) ngày 06/3/2015 của [Ủy ban nhân dân huyện L](#), tỉnh Yên Bái cấp cho ông [Nguyễn Hữu H3](#) và bà [Phạm Thị Tuyết](#). Bà [Phạm Thị T2](#), [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#), [UBND huyện L](#) xác nhận: Trong quá trình đo đạc cấp bổ sung tài sản trên đất đã đo đạc và cấp không đúng vị trí ngôi nhà xây cấp 3 (4 tầng) và không đúng chiều dài cạnh thửa của ngôi nhà cấp IV (01 tầng) của bà [Phạm Thị Tuyết](#). Phần nhà xây cấp III (4 tầng) của gia đình ông [H3](#) bà [T2](#) không xây giáp với ranh giới tường xây nhà của ông [T5](#) (chủ sử dụng đất liền kề), vị trí nhà được chứng nhận tài sản bị cấp lệch sang vị trí của ngôi nhà cấp IV (1 tầng), không đúng so với thực tế. GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất này đã được thu hồi và tách để [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) cấp 02 GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY520617, thửa đất 311, tờ bản đồ số 55 mang tên [Nguyễn Hữu H3](#) và [Phạm Thị T2](#) và GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY520618, thửa đất 312, tờ bản đồ số 55 mang tên [Lê Thị M](#). Cho nên, Hội đồng xét xử xem xét đối với 02 GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được tách và cấp ngày 5/5/2021.

Đối với 02 GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY520617, thửa đất 311, tờ bản đồ số 55 mang tên [Nguyễn Hữu H3](#) và [Phạm Thị T2](#) và GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY520618, thửa đất 312, tờ bản đồ số 55 mang tên [Lê Thị M](#). Bà [Phạm Thị T2](#), [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#), [UBND huyện L](#) đều xác nhận: Khi bà [T2](#) đề nghị tách thửa, Chi nhánh [Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L](#) đã không kiểm tra hiện trạng thửa đất, không thực hiện đo đạc lại mà vẫn tách thửa 122 thành 02 thửa số 311 và 312 nên vị trí thửa đất bị sai lệch và diện tích thửa đất không chính xác. Khi gia đình ông [H3](#), bà [T2](#) chuyển nhượng một phần đất là thửa 312 cho bà [M](#), cơ quan quản lý đất đai chỉ dựa vào hồ sơ trước mà không đo đạc lại.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 4/9/2024 thì kết quả đo đạc thể hiện các hộ gia đình đang sử dụng hiện trạng đất có sự sai lệch với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

\* GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào số CH03104, số phát hành BO 445539, thửa đất số 122, tờ bản đồ số 55, diện tích 217,2m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị ngày 06/3/2015 của [Ủy ban nhân dân huyện L](#), tỉnh Yên Bái cấp cho ông [Nguyễn Hữu H3](#) và bà [Phạm Thị T2](#), vị trí ngôi nhà xây cấp 3 (4 tầng) được xác định chưa chính xác với tài sản thực tế, có sự sai lệch về vị trí, cụ thể như sau:

+ Diện tích tài sản là nhà xây cấp 3 (4 tầng) được cấp năm 2015 là 79,52m<sup>2</sup>.

+ Diện tích đo đạc thực tế ngày 04/9/2024 là 73,7m<sup>2</sup>, trong đó:

- Diện tích tài sản là nhà xây cấp 3 (4 tầng) là 60,4m<sup>2</sup>.

- Diện tích tài sản là nhà xây cấp 4 (1 tầng) là 13,3m<sup>2</sup>.

\* GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY520617, thửa đất 311, tờ bản đồ số 55 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) cấp ngày 5/5/2021 cho ông [Nguyễn Hữu H3](#) và [Phạm Thị T2](#) có sự sai lệch so với đo đạc thực tế ngày 04/9/2024, cụ thể:

+ Diện tích tài sản là nhà xây cấp 3 (4 tầng) được cấp năm 2015 là 79,52m<sup>2</sup>.

+ Diện tích đo đạc thực tế ngày 04/9/2024 là 73,7m<sup>2</sup>, trong đó:

- Diện tích tài sản là nhà xây cấp 3 (4 tầng) là 60,4m<sup>2</sup>.

- Diện tích tài sản là nhà xây cấp 4 (1 tầng) là 13,3m<sup>2</sup>.

\* GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY520618, thửa đất 312, tờ bản đồ số 55 do [Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Y](#) cấp ngày 5/5/2021 mang tên [Lê Thị M](#) có sự sai lệch so với đo đạc thực tế ngày 04/9/2024, cụ thể:

+ Diện tích tài sản là nhà xây cấp 4 (1 tầng) được cấp năm 2021 là 125,8m<sup>2</sup>.

+ Diện tích đo đạc thực tế ngày 04/9/2024 là 119,9m<sup>2</sup>, trong đó:

- Diện tích tài sản là nhà xây cấp 3 (4 tầng) là 16,0m<sup>2</sup> (là tài sản của bà [T2](#)).

- Diện tích tài sản là nhà xây cấp 4 (1 tầng) là 103,9m<sup>2</sup> (là tài sản của bà [M](#)).

Như vậy, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan quản lý đất đai đã không thực hiện đúng quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 72, 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ hướng dẫn quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai số 45/2013/QH13, quy định về

trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất..., trình tự, thủ tục thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa đất. Dẫn đến việc cấp 02 GCNQSDĐ nêu trên bị sai lệch về vị trí, diện tích.

[4] Từ những nhận định nêu trên, HĐXX xét thấy:

[4.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà [Phạm Thị T2](#) đề nghị hủy 02 GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY520617, thửa đất 311, tờ bản đồ số 55 mang tên [Nguyễn Hữu H3](#) và [Phạm Thị T2](#); số CY520618, thửa đất 312, tờ bản đồ số 55 mang tên [Lê Thị M](#) đều do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) cấp ngày 5/5/2021 là có căn cứ cần được chấp nhận.

[4.2] Đối với yêu cầu khởi kiện đề nghị [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) đo đạc chính xác diện tích và vị trí tài sản nhà bà [T2](#) theo đúng quy định của pháp luật để cấp lại đúng diện tích và vị trí thửa đất thực tế sử dụng của gia đình bà [Phạm Thị T2](#) và bà [Lê Thị M](#) tại [tổ G, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái](#) là thửa đất 311, tờ bản đồ số 55 mang tên [Nguyễn Hữu H3](#) và [Phạm Thị T2](#) với diện tích 100,3m<sup>2</sup> và thửa đất 312, tờ bản đồ số 55 mang tên [Lê Thị M](#) với diện tích 116,9m<sup>2</sup>. Đây là chức năng, nhiệm vụ chuyên môn của cơ quan quản lý đất đai đã được pháp luật quy định. Không thuộc đối tượng là hành vi hành chính quy định tại khoản 3, 4 Điều 3, khoản 1 Điều 30 của Luật Tố tụng hành chính.

[5] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở nên được chấp nhận.

[6] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà [T2](#) không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 348 Luật Tố tụng hành chính và khoản 2 Điều 32 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

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 9.142.000 đồng. Do yêu cầu của người khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 358 Luật Tố tụng hành chính. Bà [T2](#) đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên [Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Y](#) phải hoàn trả cho bà [T2](#) khoản tiền đã nộp 9.142.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 359 Luật Tố tụng hành chính.

[8] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 29, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 115, Điều 116, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206, khoản 1 Điều 348, khoản 1 Điều 358 và khoản 1 Điều 359 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ khoản 7 Điều 22, các Điều 98, 99, 100, 101, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 32 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà [Phạm Thị T2](#):

Hủy 02 (hai) GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY520617, số vào sổ cấp GCN: CS 07026 thửa đất 311, tờ bản đồ số 55, địa chỉ thửa đất: [Tô G, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái](#) (Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: [Nguyễn Hữu H3](#) và [Phạm Thị T2](#)) và số CY520618, số vào sổ cấp GCN: CS 7077 thửa đất 312, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: [Tô G, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái](#) (Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: [Lê Thị M](#)) đều do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) cấp ngày 5/5/2021.

Các đương sự có trách nhiệm thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, cơ quan quản lý đất đai theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí hành chính sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 9.142.000 (Chín triệu một trăm bốn mươi hai nghìn) đồng. Bà [T2](#) đã nộp tiền tạm ứng chi phí nên [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) phải hoàn trả lại cho bà [T2](#) số tiền 9.142.000 (Chín triệu một trăm bốn mươi hai nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà [T2](#) có đơn yêu cầu thi hành án, mà [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y](#) chưa thi hành hành khoản tiền chi phí tố tụng trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự (người đại diện của đương sự) có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự (người đại diện của đương sự) vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

**Nơi nhận:**

- Vụ GDKT1-TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại HN;
- VKSND cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnh Yên Bái;
- Sở Tư pháp tỉnh Yên Bái;
- Các đương sự (người đại diện);
- Lưu: HCTP, Hồ sơ, TA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(dã ký)**

**Hoàng Hải Anh**

