

Bản án số: **23/2025/HC-ST**

Ngày: 17 - 02 - 2025

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 BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lương Thanh Chín.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Trinh;

2. Ông Đoàn Văn Tám.

- Thư ký phiên tòa: bà Trần Thị Huyền Anh - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
ông Đinh Văn L - Kiểm sát viên

Trong ngày 17 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 163/2023/TLST-HC ngày 13 tháng 11 năm 2023, về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 274/2024/QĐXXST-HC ngày 27 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2025/QĐST-HC ngày 16 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959; địa chỉ: thôn T, xã S, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phan Chí Q, sinh năm 1995; địa chỉ: thôn T, xã S, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

1/ Ông Nguyễn Trung H1 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H.

2/ Ông Phan Công S – Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Trúc C, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

2/ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B;

3/ Ông Phạm Trung H2, sinh năm 1999; địa chỉ: thôn H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền:

1/ Bà Bùi Thị Tiết T, sinh năm 1984; địa chỉ: thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

2/ Bà Trần Thị Thiên H3, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ A, Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Đương sự có mặt: ông Phan Chí Q, bà Nguyễn Thị Trúc C, ông Phạm Trung H2, bà Trần Thị Thiên H3.

Đương sự có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt: Ủy ban nhân dân huyện H, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B.

Bà Bùi Thị Tiết T vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 08/10/2023 và ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày: ngày 27/7/2003 bà Nguyễn Thị H có mua bằng giấy tay diện tích đất 117,5m², ngang 2,5m, chiều dài 47m của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ngọc V (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với giá 3.750.000đồng. Bà H đã giao đủ tiền cho ông B và bà V. Ông B, bà V cũng đã giao đất cho bà H và bà H đã sử dụng ổn định, xây nhà trên đất sinh sống cho đến nay.

Đầu tháng 8/2023, do cần làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích trên thì bà H phát hiện diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc V số AC 013977 ngày 16/6/2005. Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông B, bà V mà không xem xét đến hiện trạng sử dụng đất thực tế là trái quy định của pháp luật và ảnh

hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H nên bà H khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết: hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013977 được Ủy ban nhân dân huyện H cho hộ ông Nguyễn Văn B ngày 16/6/2005 đối với diện tích 117,5 m² mà ông B, bà V đã chuyển nhượng cho bà, nay là diện tích đo đạc hiện trạng là 90,7m².

Ý kiến người bị kiện Ủy ban nhân dân H: Ủy ban nhân dân huyện H kiến nghị Tòa án nhân dân tỉnh yêu cầu người khởi kiện có đơn đề nghị đo đạc; xem xét thẩm định tại chỗ xác định tính pháp lý thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013977 ngày 16/6/2005 để có cơ sở giải quyết vụ việc, không có ý kiến gì đối với yêu cầu của người khởi kiện.

Ý kiến của ông Phạm Trung H2 và người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Trung H2 đồng ý hủy một phần của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013977 được Ủy ban nhân dân huyện H cho hộ ông Nguyễn Văn B ngày 16/6/2005 tọa lạc tại thôn T, xã S, huyện H, tỉnh Bình Thuận đối với diện tích mà ông B, bà V đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H, diện tích đo đạc hiện trạng là 90,7m². Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Kết quả thu thập chứng cứ: theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 16/4/2024 thì thửa đất tranh chấp có diện tích 90,7m² trên đất có nhà ở của bà Nguyễn Thị H, xây dựng từ năm 2020.

Tại phiên tòa người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự khác giữ nguyên ý kiến của mình.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:

Việc thụ lý, giải quyết và đưa vụ án ra xét xử đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận thực hiện đúng theo quy định của Luật Tố tụng hành chính. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, các bên đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính, chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn B số AC 013977 ngày 16/6/2005 đối với phần diện tích 90,7m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính thấy:

[1] Về thời hiệu khởi kiện: tháng 8 năm 2023 bà Nguyễn Thị H cần làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất có nhà ở của bà mà bà đang quản lý, sử dụng thì bà được biết diện tích đất của bà theo “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 27/7/2003 giữa bà với vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc V đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013977 ngày 16/6/2005 cho hộ ông Nguyễn Văn B, với diện tích đã cấp là 850m², thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 4. Ngày 24/10/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận nhận được đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị H nộp trực tiếp, trong đơn bà H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013977 ngày 16/6/2005 là còn thời hiệu khởi kiện theo điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: người khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013977 ngày 16/6/2005 của Ủy ban nhân dân huyện H cấp đứng tên hộ ông Nguyễn Văn B là quyết định hành chính bị kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận theo khoản 2 Điều 3, khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về thủ tục tố tụng: tại phiên tòa vắng mặt Ủy ban nhân dân huyện H, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, vắng mặt bà Bùi Thị Tiết T. Vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện. Đương sự có mặt và Kiểm sát viên đề nghị tiến hành phiên tòa nên Tòa án xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 157, Điều 158 của Luật Tố tụng hành chính.

[4] Về nội dung: nguồn gốc và quá trình sử dụng đất liên quan đến yêu cầu khởi kiện: căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, đánh giá tính hợp pháp tại phiên tòa và lời trình bày của các bên đương sự, có đủ căn cứ xác định: thửa đất số 49, tờ bản đồ số 04, diện tích 850m² có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc V sử dụng làm nhà ở. Ngày 27/7/2003 ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc V làm “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” cho bà H diện tích 117,5m² (ngang 2,5m, dài 47m). Bà Nguyễn Thị H sử dụng đất từ năm 2003 và xây dựng nhà ở ổn định, có ranh giới rõ ràng, đến nay không ai tranh chấp đất đai đối với diện tích đất này, không bị xử lý hành chính liên quan đến sử dụng đất và xây dựng nhà ở.

Đến tháng 8/2023, bà Nguyễn Thị H làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất có nhà ở của bà mà bà đang quản lý, sử dụng theo đo đạc hiện trạng là 90,7m² thì bà được biết diện tích đất của bà theo “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 27/7/2003 giữa bà với vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013977 ngày 16/6/2005 cho hộ ông Nguyễn Văn B, cập nhật chuyển quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Trúc C ngày 01/8/2023, bà C chuyển quyền sử dụng đất cho ông Phạm Trung H2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 10/6/2024, ông H2 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013977 ngày 16/6/2005, chưa đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Như vậy, trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 04, với diện tích đất 850m² tại thôn T, xã S, huyện H, tỉnh Bình Thuận mà Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013977 ngày 16/6/2005 cho hộ ông Nguyễn Văn B là có một phần đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị H (theo biên bản xem xét thẩm định ngày 16/4/2024 thì diện tích đất tranh chấp là 90,7m², trên đất có nhà ở cấp 4 xây dựng từ tháng 10/2020, công trình liên quan đến nhà ở là tường rào xây gạch lưới B40, mái che lợp tôn, sân bê tông xi măng của bà Nguyễn Thị H).

[5] Xét yêu cầu khởi kiện, nhận thấy:

Khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất: *hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất hông có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 2003, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp ... thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.*

Điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định về căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định: *đất đã được sử dụng liên tục cho một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm được cấp Giấy chứng nhận hoặc đến thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận.*

Khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và*

không vi phạm pháp luật đất đai, nay được Ủy ban nhân dân xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, ... thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Đối chiếu với quy định của pháp luật về đất đai nêu trên thì thửa đất số thửa đất số 49, tờ bản đồ số 04, diện tích 850m² tại thôn T, xã S, huyện H, tỉnh Bình Thuận chỉ có 90,7m² là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị H.

Hộ ông Nguyễn Văn B từ khi làm “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất” ngày 27/7/2003 cho đến nay không sử dụng diện tích 90,7m² theo đo đạc hiện trạng nhưng ông B vẫn làm thủ tục đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013977 ngày 16/6/2005 là trái với các quy định trên và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2024, thì thửa đất tranh chấp có diện tích 90,7m², trên đất có nhà ở cấp 4 xây dựng từ tháng 10/2020, công trình liên quan đến nhà ở là tường rào xây gạch lưới B40, mái che lợp tôn, sân bê tông xi măng mà bà Nguyễn Thị H đang sử dụng.

Như vậy việc Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013977 ngày 16/6/2005 cho hộ ông Nguyễn Văn B có một phần không đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu của bà Nguyễn Thị H là có căn cứ pháp luật để chấp nhận như ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ: tại phiên tòa người khởi kiện tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng đã nộp, Tòa án không xem xét về chi phí tố tụng.

[7] Về án phí: bà Nguyễn Thị H thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí. Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Ủy ban nhân dân huyện H phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 116, Điều 157, Điều 158; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính;

- Khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai 2003; khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Điều 26, Điều 138 của Luật Đất đai năm 2024.

- Điều 348 của Luật Tố tụng hành chính; khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H:

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 013977 ngày 16/6/2005 của Ủy ban nhân dân huyện H cấp đứng tên hộ ông Nguyễn Văn B cập nhật chuyển quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Trúc C ngày 01/8/2023, đối với diện tích đất đo đạc hiện trạng 90,7m² (kèm theo Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất ngày 13/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ); địa chỉ đất: thôn T, xã S, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

2. Về án phí: Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận phải chịu 300.000đồng án phí hành chính sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- UBND tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Lương Thanh Chín