

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH CAO BẰNG

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

Bản án số: 02/2024/HC-ST

Ngày: 28-3-2024

V/v: “Khiếu kiện quyết định  
hành chính, hành vi hành chính”.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Vân Khánh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Đàm Đình Lập

2. Ông Đàm Văn Sự

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lục Trường Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên tòa:** Bà Chung Thị Bích Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số thụ lý số: 11/2023/TLST-HC ngày 06/11/2023 về việc “*Khởi kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2024/QĐXXST-HC ngày 13 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Ông Dương Nguyễn Minh

Địa chỉ: Phố Giữa, thị trấn N, huyện H, tỉnh Cao Bằng.

**- Người bị kiện:**

+ Ủy ban nhân dân huyện H

Đại diện theo pháp luật: Ông Luân Chiến C, chức vụ: Chủ tịch

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đàm Thanh H, chức vụ: Phó Chủ tịch.

+ Văn phòng Đ chi nhánh H2

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh V, chức vụ: Giám đốc.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Trần Thị L

Địa chỉ: Phố G, thị trấn N, huyện H, tỉnh Cao Bằng.

Tất cả những người tham gia tố tụng đều có mặt tại phiên tòa.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, người khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị L thống nhất trình bày:*

Tháng 9/2007, vợ chồng ông M, bà L nhận chuyển nhượng hai thửa đất của ông Nông Văn T và Nông Văn L1 (là con trai bà Hoàng Thị U), trên trục đường H, đoạn rẽ xuống bờ sông T, vị trí 3 với tổng diện tích 840m<sup>2</sup> (địa chỉ: thị trấn N, huyện H, tỉnh Cao Bằng). Việc mua bán chỉ lập giấy tờ viết tay xác nhận giữa người mua và người bán ghi là chuyển nhượng đất vườn, chưa lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng. Sau đó ông M đến Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn Nước Hai để chứng thực thì được ông Vi Tiến P (đã chết) - Chủ tịch UBND Thị trấn và bà Hà Thị T1 cán bộ địa chính thị trấn N (nay đã chuyển công tác) hướng dẫn phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời điểm đó ông Vi Tiến P nói rằng: “Giữa lòng thị trấn chỉ có đất ở không có đất vườn” và yêu cầu ông M phải nộp thuế đất ở. Bà Hà Thị T1 lấy hợp đồng mẫu có sẵn và viết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22 và số 23 có tổng diện tích 840m<sup>2</sup> cho ông, mỗi hợp đồng lập thành 03 bộ. Các hợp đồng này đều được ghi rõ chuyển nhượng loại đất là đất ở đô thị và được lưu lại tại UBND Thị trấn N, Văn phòng Đ (VPĐKĐĐ) chi nhánh H2, Chi cục thuế huyện H. Ông Minh xác n đã thực hiện nộp thuế trước bạ đất ở và thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ năm 2007 đến nay ông luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế đất ở đối với hai thửa đất này.

Năm 2012, khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), do thửa đất 540 m<sup>2</sup> có con mương đi qua nên ông M đã tách thành 02 thửa có các diện tích lần lượt là 200 m<sup>2</sup> và 340 m<sup>2</sup>. Năm 2013, ông M được UBND huyện H cấp 03 GCNQSDĐ lần lượt có các số BL727333 diện tích 340 m<sup>2</sup>, BL727335 diện tích 300 m<sup>2</sup>, BL727336 diện tích 200m<sup>2</sup> đều ghi mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài.

Năm 2014, ông M, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng 100 m<sup>2</sup> đất tại thửa đất có GCNQSDĐ số BL727335 (diện tích 300 m<sup>2</sup>) cho bà Nguyễn Thị T2. Sau khi làm xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND thị trấn N, bà Nông Thị H1 giám đốc VPĐKĐĐ huyện H (nay đã chuyển công tác) và bà Hà Thị T1 cán bộ địa chính Thị trấn N cùng một số người có liên quan đã đến thực địa đo đạc, kẻ vẽ thửa đất; sau khi xong việc bà T1 có nói từ nay thửa đất này (100 m<sup>2</sup>) thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị T2.

Sau đó ông M đem GCNQSDĐ lên cơ quan chuyên môn huyện làm thủ tục tách thửa để sang tên cho bà Thế thì bà Nông Thị H1 không thực hiện và giữ luôn GCNQSDĐ của ông M, bà L. Sau hơn 01 năm, ngày 24/4/2015, bà Nông Thị H1

cùng Chủ tịch UBND thị trấn N là ông Lưu Bá S (nay đã nghỉ) đã lập biên bản thu giữ 03 GCNQSDĐ của ông M, bà L. Từ khi bị thu giữ 03 GCNQSDĐ nêu trên, ông M đã nhiều lần gửi đơn khiếu nại lên huyện H đề nghị xem xét trả 03 GCNQSDĐ cho gia đình nhưng không được giải quyết nên ông M đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng. Sau 2 lần đối thoại trước Tòa, đến 14/8/2017, Văn phòng Đ chi nhánh H2 và UBND huyện H đã giao lại 03 GCNQSDĐ cho gia đình ông M. Khi nhận lại 03 GCNQSDĐ ông M lại tiếp tục lên huyện làm thủ tục tách thửa GCNQSDĐ số BL727335 (diện tích 300 m<sup>2</sup>) để sang tên 100m<sup>2</sup> đất đã chuyển nhượng cho bà T2 nhưng vẫn không được giải quyết.

Ngày 12/01/2018, Chủ tịch UBND huyện H đã ký ban hành Quyết định số 29/QĐ-UBND về việc hủy 03 GCNQSDĐ của ông M, bà L với lý do là 03 GCN này chưa đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/01/2018, ông M tiếp tục gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng. Sau 02 lần đối thoại trước tòa, ngày 07/06/2018, UBND huyện H đã ban hành Quyết định số 1209/QĐ-UBND về việc hủy quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 12/01/2018. Sau đó, ông M lại tiếp tục đến VPĐKĐĐ chi nhánh huyện H2 làm thủ tục tách thửa nhưng vẫn không được giải quyết.

Đến ngày 31/8/2023, UBND huyện H lại ban hành Quyết định số 2711/QĐ-UBND về việc hủy GCNQSDĐ số BL727335 cấp ngày 04/11/2013 của UBND huyện H cấp cho ông Dương Nguyễn M1, bà Trần Thị L. Lý do hủy là GCNQSDĐ được cấp không đúng mục đích sử dụng đất.

Theo vợ chồng ông M1, tại thời điểm năm 2007, gia đình ông đều không biết rằng để được cấp GCNQSDĐ với mục đích sử dụng là đất ở cần phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất nếu đất đai nhận chuyển nhượng không phải là đất ở. Ông M1, bà L nhận thức dù đó là loại đất gì và được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ như thế nào thì ông, bà và những người dân ở đây đều mua đất với mục đích để làm nhà ở. Việc cấp 03 GCNQSDĐ cho vợ chồng ông M1, bà L ghi mục đích sử dụng là đất ở được thực hiện theo hướng dẫn của cán bộ UBND thị trấn N, gia đình ông bà không hề gian dối khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (với ông Nông Văn T, ông Nông Văn L1) và khi kê khai xin cấp GCNQSDĐ.

Đến năm 2014, 2015, khi không thực hiện được thủ tục tách thửa để sang tên 100m<sup>2</sup> đất cho bà Thế thì ông M1, bà L mới biết các thửa đất tại 03 GCNQSDĐ số BL727333 diện tích 340 m<sup>2</sup>, BL727335 diện tích 300 m<sup>2</sup> và BL727336 diện tích 200m<sup>2</sup> của ông, bà chưa thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Ông M1, bà L cho rằng nếu các GCNQSDĐ cấp cho gia đình ông M1 không đúng là do các cán bộ có thẩm quyền thiếu tinh thần trách nhiệm trong công việc, nay UBND huyện H ban hành Quyết định số 2711 thu hồi GCNQSDĐ số BL BL727335 của

gia đình ông là không có căn cứ.

Vì vậy, ông M1 khởi kiện tại Tòa án yêu cầu hủy Quyết định số 2711 của UBND huyện H về việc thu hồi GCNQSDĐ số BL727335 và buộc Văn phòng Đ Chi nhánh H2 phải thực hiện thủ tục tách thửa cho ông Dương Nguyễn M1 đối với diện tích đất 100m<sup>2</sup> tại GCNQSDĐ số BL727335 để làm thủ tục sang tên cho bà Nguyễn Thị T2.

***Tại bản tự khai, và tại phiên tòa, ông Đàm Thanh H - Đại diện theo ủy quyền của người bị kiện trình bày:***

UBND huyện H không nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của ông Dương Nguyễn M1. Năm 2014, khi phát sinh việc chuyển nhượng đất giữa ông M1 và bà T2, qua quá trình UBND huyện xem xét, rà soát hồ sơ cấp các GCN cho gia đình ông M1, bà L, đối chiếu với các tài liệu địa chính xác định đất đai tại các GCNQSDĐ ông M1 được cấp không phải là đất ở (chưa làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất). Sau đó, UBND huyện ban hành Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 12/01/2018 hủy 03 GCNQSDĐ của ông M1 bà L, ông M1 không nhất trí và khởi kiện ra Tòa. Qua đối thoại, UBND huyện đã ban hành Quyết định số 1209/QĐ-UBND ngày 07/6/2018 về việc hủy bỏ Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 12/01/2018 do quyết định này ban hành chưa đúng quy định tại Điều 87 của Nghị định 43. Đến ngày 31/8/2023, UBND huyện đã ban hành Quyết định số 2711/QĐ-UBND về việc hủy GCNQSDĐ số BL 727335 của hộ ông M1, bà L với lý do là cấp không đúng mục đích sử dụng đất.

Theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và khoản 56 Điều 2 Nghị định 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 về sửa đổi, bổ sung điểm b và điểm c khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP:

*“56. Sửa đổi, bổ sung điểm b và điểm c khoản 4 Điều 87 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”.*

***Tại bản tự khai và tại phiên tòa, ông Hoàng Anh V – Đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Văn phòng Đ Chi nhánh H2 có nhận được hồ sơ xin tách thửa đối với diện tích đất 300 m<sup>2</sup> tại giấy CNQSD đất số BL 727335 theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả ngày 09/02/2023 tại Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả của huyện.

Kết quả giải quyết: Quá trình xử lý hồ sơ, Văn phòng Đ chi nhánh H2 nhận thấy: Về nguồn gốc loại đất, thửa đất số 43c (tách từ thửa 43), tờ bản đồ 7 thị trấn N được ông Dương Nguyễn Minh n1 chuyển nhượng từ ông Nông Văn T và mẹ là bà Hoàng Thị U năm 2007. Tại bản đồ địa chính đo năm 1997 và sổ Mục kê năm 1998 thì thửa đất 43 ghi là đất ĐM (đất màu), nhưng GCNQSDĐ cấp năm 2013 của ông Dương Nguyễn M1 theo dự án cấp mới, cấp đổi lại GCNQSDĐ tại thị trấn N thì thửa đất 43c, tờ bản đồ số 7, diện tích 300 m<sup>2</sup> được đo vẽ lại là thửa đất số 24, tờ bản đồ 26, diện tích 300m<sup>2</sup>, loại đất là đất ở và đã được cấp GCNQSDĐ là đất ở tại đô thị. Kiểm tra hợp đồng chuyển nhượng năm 2007 ông M1 nộp kèm theo hồ sơ xin cấp giấy năm 2013 thì trong Hợp đồng ghi là đất ở (có sửa chữa). Sau khi phát hiện sự có sai khác giữa 02 loại đất, Văn phòng Đ chi nhánh H2 đã tạm dừng giải quyết, thông báo cho ông M1 được biết lý do và đã có báo cáo số 05/BC-VPĐK, ngày 13/3/2023 báo cáo với UBND huyện H để xem xét, quyết định. Ngày 16/3/2023, ông Dương Nguyễn M1 đã có đơn đề nghị rút hồ sơ không tiếp tục thực hiện thủ tục. Vì vậy hồ sơ tách thửa của ông M1 chưa giải quyết.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông M1, Văn phòng Đ chi nhánh H2 có ý kiến như sau: Theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và khoản 56 Điều 2 Nghị định 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 về sửa đổi, bổ sung điểm b và điểm c khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP:

*“56. Sửa đổi, bổ sung điểm b và điểm c khoản 4 Điều 87 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”.*

Hiện nay, U đang thực hiện trình tự, thu tục thu hồi GCNQSDĐ đất theo quy định, nên việc ông Dương Nguyễn M1 khởi kiện theo hai nội dung trên, Văn phòng Đ chi nhánh H2 không nhất trí.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm:***

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật người tham gia tố tụng đảm bảo đúng theo quy định của Luật tố tụng Hành chính.

Về Nội dung và quan điểm giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2013; khoản 4, khoản 7 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất

đai năm 2013; khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP; điểm a khoản 2 Điều 193 LTTTC năm 2015.

Đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Dương Nguyễn M1 về việc hủy Quyết định số 2711/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của UBND huyện H, tỉnh Cao Bằng và yêu cầu buộc VPĐK đất đai chi nhánh Hòa An thực hiện thủ tục tách thửa cho ông Dương Nguyễn M1.

### **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 và những người tham gia tố tụng khác, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Ông Dương Nguyễn M1 khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 2711/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của UBND huyện H về việc hủy GCNQSDĐ của hộ ông Dương Nguyễn M1 và bà Trần Thị L; Buộc Văn phòng Đ chi nhánh huyện H2 thực hiện thủ tục tách thửa đất có diện tích 300m<sup>2</sup> tại GCNQSDĐ số BL727335 thành 02 thửa, 01 thửa 200m<sup>2</sup>, 01 thửa 100m<sup>2</sup>. Căn cứ khoản 2, 4 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng Hành chính năm 2015, xác định đây là quyết định hành chính, hành vi hành chính bị kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Quyết định số 2711/QĐ-UBND của UBND huyện H về việc hủy GCNQSDĐ của hộ ông Dương Nguyễn M1 và bà Trần Thị L ban hành ngày 31/8/2023; Việc từ chối thực hiện thủ tục tách thửa đất cho ông Dương Nguyễn M1 được thể hiện tại Thông báo số 01/TB-VPĐK ngày 23/02/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện H2. Ngày 25/9/2023 ông M1 nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 116 Luật tố tụng Hành chính xác định thời hiệu khởi kiện vẫn còn, ông M1 có quyền khởi kiện.

[3] Xét tính hợp pháp của Quyết định số 2711/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của UBND huyện H:

- Về thẩm quyền: Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương; Luật đất đai năm 2013 thì UBND huyện H ban hành Quyết định số 2711/QĐ-UBND là đúng thẩm quyền.

- Về trình tự, thủ tục và nội dung: Ngày 09/02/2023, Văn phòng Đ Chi nhánh H2 nhận được hồ sơ xin tách thửa đối với diện tích đất 300 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 24, tờ bản đồ 26 GCNQSDĐ số BL 727335, mang tên hộ ông Dương Nguyễn M1 và bà Trần Thị L (Địa chỉ: Tổ B, Phố G, thị trấn N, huyện H, tỉnh Cao Bằng). Sau khi kiểm tra hợp đồng mua bán, nguồn gốc loại đất, hồ sơ cấp GCNQSD đất, đối chiếu với bản đồ địa chính năm 1997 nhận thấy GCNQSD đất số phát hành BL 727335, số vào sổ CH00335 do UBND huyện H cấp ngày 04/11/2012 cho ông Dương Nguyễn M1 và bà Trần Thị L có sự sai khác về loại đất tại GCNQSDĐ đã

cấp so với hồ sơ địa chính nên đã tạm dừng giải quyết và ban hành Thông báo số 01/TB-VPĐK ngày 23/02/2023 về việc tạm dừng xử lý hồ sơ tách thửa đất, đồng thời cũng gửi thông báo cho ông Dương Nguyễn Minh và bà Trần Thị L biết.

Ngày 13/3/2023, Văn phòng Đ chi nhánh huyện H2 có báo cáo số 05/BC-VPĐK về việc GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Dương Nguyễn M1 và bà Trần Thị L, trú tại phố giữa, thị trấn N, huyện H, tỉnh Cao Bằng, trong nội dung báo cáo đề nghị thực hiện việc thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Dương Nguyễn M1 và bà Trần Thị L. Lý do: Cấp không đúng mục đích sử dụng đất.

Ngày 03/7/2023, UBND huyện H ban hành Thông báo số 130/TB-UBND về việc thu hồi GCNQSDĐ của hộ ông Dương Nguyễn M1 và bà Trần Thị L. Yêu cầu nộp GCNQSDĐ về Văn phòng Đ chi nhánh H2 trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày thông báo. UBND huyện H đã giao UBND thị trấn Nước Hai gửi thông báo đến hộ gia đình ông M1. Sau 30 ngày nếu ông Dương Nguyễn M1 và bà Trần Thị L không nộp GCNQSDĐ cho Văn phòng Đ chi nhánh H2 thì UBND huyện H sẽ thực hiện trình tự theo quy định của Luật đất đai 2013. UBND thị trấn N đã giao thông báo cho gia đình ông M1 thể hiện tại Biên bản giao nhận thông báo vào ngày 06/7/2023 của UBND thị trấn N.

Ngày 23/8/2023, Văn phòng ĐKĐĐ chi nhánh huyện H2 có báo cáo số 21/BC-VPĐK về việc không nhận được GCNQSDĐ của hộ ông Dương Nguyễn M1 và bà Trần Thị L.

Ngày 29/8/2023, Phòng Tài nguyên môi trường huyện H có tờ trình số 99/TTr-TNMT đề nghị UBND huyện thu hồi GCNQSDĐ số BL 727335

Ngày 31/8/2023, UBND huyện H đã căn cứ vào: Luật tổ chức chính quyền địa phương; Luật đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định sửa đổi bổ sung một số quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T3 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T3 quy định về hồ sơ địa chính; Tờ trình số 99/TTr-TNMT ngày 29/8/2023 của Phòng Tài nguyên môi trường huyện H để ban hành Quyết định số 2711/QĐ-UBND hủy GCNQSDĐ của hộ ông Dương Nguyễn M1 và bà Trần Thị L với lý do GCNQSDĐ số BL 727335 cấp không đúng mục đích sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện đất số 24, tờ bản đồ 26, diện tích 300m<sup>2</sup> được cấp tại GCNQSDĐ số BL 727335 trước đây là thửa đất số 43c (tách từ thửa 43), tờ bản đồ 7 thị trấn N được ông Dương Nguyễn Minh n1 chuyển nhượng từ ông Nông Văn T và ông Nông Văn L1 (mẹ là bà Hoàng Thị U) từ tháng 9/2007, việc chuyển nhượng có lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay vào ngày 26/02/2007, loại đất theo Giấy

chuyển nhượng là đất vườn. Sau khi lập Giấy chuyển nhượng quyền dụng đất hai bên đã đến UBND thị trấn N để chứng thực thì ông M1 được cán bộ địa chính hướng dẫn lập Hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu ghi nội dung là chuyển nhượng đất ở. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông M1 sử dụng đến năm 2012 thì kê khai xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 26 diện tích 300m<sup>2</sup>, đơn kê khai ghi mục đích sử dụng là “đất ở” có xác nhận của UBND thị trấn N. Đến ngày 04/11/2013 ông M1, bà L được cấp GCNQSDĐ số BL 727335 đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 26 diện tích 300m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị.

Tại bản đồ địa chính đo vẽ năm 1997 và sổ Mục kê năm 1998 thì thửa đất 43 ghi là đất ĐM (đất màu), nhưng GCNQSDĐ cấp năm 2013 cho ông Dương Nguyễn M1 theo dự án cấp mới, cấp đổi lại GCNQSDĐ tại thị trấn N thì thửa đất 43c, tờ bản đồ số 7, diện tích 300 m<sup>2</sup> được đo vẽ lại là thửa đất số 24, tờ bản đồ 26, diện tích 300m<sup>2</sup>, loại đất là đất ở và đã được cấp GCNQSDĐ đất là đất ở tại đô thị. Hợp đồng chuyển nhượng năm 2007 ông M1 nộp kèm theo hồ sơ xin cấp giấy năm 2013 trong Hợp đồng ghi là đất ở (bản lưu tại VPĐKĐĐ có sửa chữa đóng dấu xác nhận của UBND thị trấn N vào phần “mục đích sử dụng”).

Trong quá trình giải quyết vụ án ông M1, bà L thừa nhận ông bà chưa thực hiện thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 26, diện tích 300m<sup>2</sup> và cho rằng nhà nước cấp cho loại đất nào thì gia đình chỉ biết sử dụng và làm nhà để ở. Nếu có cấp sai mục đích thì do các cán bộ có thẩm quyền thiếu trách nhiệm khi thực hiện nhiệm vụ, gia đình ông không có lỗi. Tuy nhiên qua quá trình rà soát phát hiện GCNQSDĐ số BL 727335 của UBND huyện H cấp cho ông Dương Nguyễn M1, bà Trần Thị L ghi sai mục đích sử dụng đất, không đúng nguồn gốc sử dụng theo hồ sơ địa chính được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nên cần phải thu hồi theo điều 87, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. UBND huyện H đã ban hành thông báo thu hồi, gia đình ông Dương Nguyễn Minh xác n2 đã nhận được thông báo số 130/TB-UBND của UBND huyện hòa An về việc thu hồi GCNQSDĐ nhưng gia đình ông M1 không nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thông báo.

Tại khoản 7 Điều 87, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *“7. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 6 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định; lập danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy gửi Sở T4, T5 để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử.”*

Do vậy, Văn phòng Đ có trách nhiệm báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp



Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp. UBND huyện H căn cứ vào quy định trên để ban hành quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Dương Nguyễn M1 và bà Trần Thị L là có căn cứ. Ông Dương Nguyễn M1 và bà Trần Thị L phải thực hiện thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 26, diện tích 300m<sup>2</sup> và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn sang đất ở đô thị, kể từ thời điểm cấp GCNQSDĐ là phù hợp với quy định của pháp luật.

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013, khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai, điểm b khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và khoản 56 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai về sửa đổi, bổ sung điểm b và điểm c khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì Quyết định số 2711/QĐ-UBND ban hành đảm bảo tính hợp pháp về thẩm quyền, trình tự, thủ tục và nội dung theo quy định của pháp luật.

[4] Xét tính hợp pháp của hành vi hành chính không thực hiện thủ tục tách thửa đất số 24, tờ bản đồ 26, diện tích 300m<sup>2</sup> cho ông Dương Nguyễn M1 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện H2:

Căn cứ các nội dung đã nhận định về tính hợp pháp của Quyết định số 2711/QĐ-UBND, xác định tại thời điểm ông M1 có đơn yêu cầu thực hiện tách thửa đất số 24, tờ bản đồ số 26, Văn phòng Đ chi nhánh H2 nhận thấy có sự sai khác về loại đất tại GCNQSDĐ đã cấp so với hồ sơ địa chính nên đã tạm dừng giải quyết thủ tục tách thửa là có căn cứ.

Xét thấy: GCNQSDĐ số BL727335 bị thu hồi theo Quyết định số 2711/QĐ-UBND là có căn cứ. Do đó không có cơ sở để buộc Văn phòng Đ chi nhánh H2 tiếp tục thực hiện thủ tục tách thửa cho ông M1. Mặt khác, ngày 16/3/2023, ông Dương Nguyễn M1 đã nộp đơn đề nghị rút hồ sơ không tiếp tục thực hiện thủ tục tách thửa tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả huyện H nên hành vi hành chính không thực hiện thủ tục tách thửa của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh H2 đã chấm dứt. Nay ông M1 khởi kiện yêu cầu Văn phòng Đ chi nhánh H2 phải thực hiện thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ 26, diện tích 300m<sup>2</sup> là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những nội dung nêu trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Nguyễn M1.

**[5] Về án phí:** Ông Dương Nguyễn M1 phải chịu án phí hành chính sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2, 4 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng Hành chính;

Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Dương Nguyễn M1 về việc:

- Hủy Quyết định số 2711/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của UBND huyện H về việc hủy GCNQSDĐ của hộ ông Dương Nguyễn M1 và bà Trần Thị L;

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện H2 thực hiện thủ tục tách thửa đất có diện tích 300m<sup>2</sup> tại GCNQSDĐ số BL727335 thành 02 thửa, 01 thửa 200m<sup>2</sup>, 01 thửa 100m<sup>2</sup>.

Vì không có căn cứ pháp luật.

2. Về án phí: Ông Dương Nguyễn M1 phải chịu 300.000<sup>đ</sup> (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm. Nay trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000<sup>đ</sup> (ba trăm nghìn đồng) ông M1 đã nộp tại Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Cao Bằng theo biên lai số 0000004 ngày 06/11/2023. Ông M1 đã nộp đủ tiền án phí.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt các bên đương sự. Các bên đương sự có quyền kháng cáo bản án hành chính sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

*Nơi nhận:*

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Cao Bằng;
- UBND tỉnh Cao Bằng;
- Cục THADS tỉnh Cao Bằng;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Vân Khánh**

