

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 15/2025/HC-ST

Ngày: 26-6-2025

Về việc “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: Bà Phạm Thị Thu Trang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Cao Văn Viết

Ông Nguyễn Trọng Vinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - 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 26 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án đã thụ lý số 34/2024/TLST-HC ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 2054/2025/QĐXXST-HC ngày 13 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện:

Ông Phan Trường D, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số A, ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Trường D:

Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số C, tổ A, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. Người bị kiện:

Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn S - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre. (có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt)

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

- Bà Phùng Thị Bé T, sinh năm 1958; địa chỉ: Số A, ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Ông Lương Trọng N, sinh năm 1962; địa chỉ: Số E, ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1962; địa chỉ: Số E, ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Ông Phùng Ngọc Bé S2, sinh năm 1962; địa chỉ: Số B, ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Bà Phạm Thị S3, sinh năm 1968; địa chỉ: Số B, ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Ông Phùng Ngọc N1, sinh năm 1990; địa chỉ: Số B, ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1968; địa chỉ: Số B, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Ông Phan Ngọc C, sinh năm 1950; địa chỉ: Số A, ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1952; địa chỉ: Số A, ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre;

- Ông Phan Trường D1, sinh năm 1983; địa chỉ: Số A, ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre;

- Bà Phan Thị Ngọc T1, sinh năm 1986; địa chỉ: Số A, ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phùng Thị Bé T, ông Lương Trọng N, bà Nguyễn Thị S1, ông Phùng Ngọc Bé S2, bà Phạm Thị S3, bà Phùng Ngọc N1, ông Võ Văn Đ, ông Phan Ngọc C, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Phan Trường D1, bà Phan Thị Ngọc T1:

Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số C, tổ A, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, biên bản đối thoại và tại phiên tòa, người khởi kiện ông Phan Trường D và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là bà Huỳnh Thị M trình bày:

Vào khoảng năm 1997, ông Phan Trường D có mua phần đất của bà Phùng Thị Bé T có diện tích 2000m² thuộc thửa cũ 2074 (thửa mới số 134, tờ bản đồ số 4), khi mua là đất ruộng, làm giấy viết tay, giá 27 chỉ vàng 24k, trả đủ tiền cho bà Bé T. Sau đó ông D lên bờ trồng dừa, sơ ri, chuối. Đến ngày 21/8/2000 thì mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Trường D và ông Phùng Ngọc Bé S2. Ngày 15/9/2000, ông D được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Trường D (khi ông D mua đất, bà Bé T là người chỉ phần đất cho ông D sử dụng từ năm 1997 cho đến nay). Hộ ông Phan Trường D vào năm 2000 gồm có Phan Ngọc C (cha ông D), bà Nguyễn Thị Đ1 (mẹ ông D), Phan Trường D1 (em ông D) và bà Phan Thị Ngọc T1 (em ông D). Đến khoảng năm 2022, thửa đất của ông D bị Nhà nước giải tỏa một phần để làm công trình đường vào Cầu Rạch Miễu 2, ông D đã nhận tiền bồi thường vào cuối tháng 12/2022. Phần đất còn lại ông D đi làm thủ tục cấp quyền sử dụng thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bến Tre đã thông báo không làm thủ tục cấp quyền sử dụng phần đất còn lại cho ông D được với lý do:

Thửa đất bà Phùng Thị Bé T chuyển nhượng cho ông D là thửa 2074, tờ bản đồ số 1, bà Bé T đứng tên vào năm 1991 thì thửa này theo hồ sơ chính quy là thửa 134, tờ bản đồ số 4; thửa đất của ông Lương Trọng Nghĩa L thửa 2075, tờ bản đồ số 1, theo chính quy là thửa thửa 163, tờ bản đồ số 4; thửa đất của ông Phùng Ngọc Bé S2 là thửa 2076, tờ bản đồ số 1, theo chính quy là thửa 170, tờ bản đồ số 4. Nhưng thực tế cơ quan chức năng lại cấp thửa đất 134 cho ông Lương Trọng N (sau đó năm 2011 ông N lại chuyển nhượng cho ông Võ Văn Đ hiện đang quản lý sử dụng); thửa 163 của ông N lại cấp chủ quyền cho ông Phùng Ngọc B Sáu và thửa ông Bé S2 là thửa 170 lại cấp cho ông Phan Trường D. Như vậy, theo thực tế 03 thửa đất này sai liên tiếp với nhau.

Mặt khác, thửa đất 2074, tờ bản đồ số 1 cấp lần đầu cho bà Phùng Thị Bé T đã sai nhưng sau đó bà Bé T lại thực hiện giao dịch dân sự là chuyển nhượng thửa đất này cho ông Phan Trường D vào ngày 21/8/2000, ông D được đứng tên vào ngày 21/9/2000 nên cơ quan có thẩm quyền không thu hồi sổ đỏ của ông D được mà trong trường hợp này ông D phải khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận cấp quyền sử dụng đất sai so với thực tế sử dụng.

Ngoài ra, thửa đất 2074, tờ bản đồ số 1 cấp cho hộ ông Lương Trọng N vào năm 2000 (hộ ông gồm: ông Lương Trọng N, ông Lương Hoài N2, bà Nguyễn Thị S1) và thửa 2076, tờ bản đồ số 1 cấp cho ông Phùng Ngọc Bé S2 và bà Phạm Thị S3 đứng tên lần đầu vào năm 1991.

Đối với các thửa đất 2074, 2075, 2076, tờ bản đồ số 1 thì ông N, ông D, ông Bé S2 đã nhận tiền bồi thường công trình đường vào cầu R đã xong, các ông, bà không có tranh chấp số tiền bồi thường này.

Nay ông Phan Trường D đề nghị Tòa án giải quyết:

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R149777 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp cho hộ ông Phan Trường D vào ngày 15/9/2000, đối với thửa đất số 2074, tờ bản đồ số 01, diện tích 2000m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, do cấp đất không đúng với thực tế sử dụng, để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho cá nhân ông Phan Trường D.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A150806, sổ vào sổ cấp GCN: 41021300197.QSDĐ/881.UB-QĐ do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp ngày 10/9/1991, đối với thửa đất số 2074, tờ bản đồ số 01, diện tích 2000m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cho bà Phùng Thị Bé T, do cấp đất không đúng với thực tế sử dụng.

Theo đơn yêu cầu độc lập, biên bản đối thoại và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Ngọc Bé S2, bà Phạm Thị S3, người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Thị M trình bày:

Vợ chồng ông Bé S2, bà S3 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/9/2014 đối với thửa đất số 163, tờ 4, diện tích 1.932,3m² và vợ chồng ông đã quản lý sử dụng từ khi cấp quyền sử dụng cho đến nay. Đến năm 2022, Nhà nước giải tỏa để thực hiện Công trình đường vào Cầu Rạch Miễu 2 thì đã thu hồi một phần đất nêu trên. Phần đất còn lại vợ chồng ông đăng ký để cấp lại quyền sử dụng đất thì được trả lời do các thửa đất đã cấp chủ quyền sai với hồ sơ địa chính.

Vì vậy, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 197541, sổ vào sổ cấp GCN: CH01834 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp ngày 25/9/2014 cho ông Phùng Ngọc B Sáu và bà Phạm Thị S3 đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 4, diện tích 1932,3m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho đúng với hồ sơ địa chính đã hiện cấp cho ông S2, bà S3

là thửa số 170, tờ bản đồ số 4, diện tích 1932,3m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, hiện do ông Phùng Ngọc Bé S2 và Phạm Thị S3 đang sử dụng.

Theo đơn yêu cầu độc lập, biên bản đối thoại và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Trọng N, người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Thị M trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 2075 (cũ), diện tích 2.200m² và thửa 554 diện tích 1.200m², cùng tờ bản đồ 01 (nay theo chính quy là thửa 163, tờ bản đồ số 4, diện tích là 3.958,1m²) được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Lương Trọng N vào ngày 22/7/2004, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 744285, sổ vào sổ cấp GCN: 550214002740/QSĐĐ/4875/QĐ-UB. Trong hộ ông N lúc này có ông N, bà S1 (vợ ông N), ông Lương Trọng N3 (con ông N).

Đến năm 2011, gia đình ông N lập giấy tay chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho ông Võ Văn Đ, đến ngày 06/01/2014 thì lập Hợp đồng chuyển nhượng và công chứng tại Văn phòng C1, hai bên đã giao đất, nhận tiền và ông Đ quản lý sử dụng từ năm 2011 đến nay. Đến năm 2020, ông Đ làm thủ tục sang tên qua cho ông Đ thì chính quyền địa phương cho rằng thửa đất 163, tờ bản đồ số 4 trên hồ sơ địa chính cấp cho hộ ông N đứng tên nhưng thực tế thửa đất này cấp cho ông Phùng Ngọc Bé S2 và bà Phạm Thị S3.

Đến năm 2022, Nhà nước giải tỏa để thực hiện công trình đường dẫn vào cầu R thì đã thu hồi thửa 554 và một phần thửa 2074, phần đất còn lại ông Đ đăng ký cấp chủ quyền thì không được cấp, lý do các thửa đất này đã cấp sai so với hồ sơ địa chính đã thể hiện cấp cho ông N. Nghĩa là thửa 2075 theo chính quy là thửa 163 tờ bản đồ số 4 đúng ra phải cấp cho hộ ông N nhưng lại cấp cho ông Phùng Ngọc B Sáu và bà Phạm Thị S3 đứng tên vào ngày 25/9/2014.

Ông N yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 744285, sổ vào sổ cấp GCN: 550214002740/QSĐĐ/4875/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp ngày 22/7/2004 cho hộ ông Lương Trọng N đối với thửa đất số 554, diện tích 1200 m²; thửa 2075, diện tích 2200 m², cùng tờ bản đồ số 01 (thửa chính quy là thửa 163, tờ bản đồ số 4, diện tích 3958,1m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho đúng với hồ sơ địa chính đã hiện cấp cho ông Nghĩa L thửa số 163, tờ bản đồ số 4, diện tích 3958,1m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, hiện tại do ông Võ Văn Đ đang sử dụng.

Về chi phí thu thập chứng cứ: Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt. Tại Công văn số 886/UBND-NC ngày 27/3/2025, Ủy ban nhân dân huyện C có ý kiến như sau:

1. Ngày 10 tháng 9 năm 1991, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phùng Thị B1 Tư thừa đất số 2074, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.000 m², loại đất 3L tại xã T. Ngày 06 tháng 8 năm 2000, bà Phùng Thị Bé T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Trường D thừa đất số 2074, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.000 m², loại đất 3L. Ngày 15 tháng 9 năm 2000, Ủy ban nhân dân huyện B3 Quyết định số 3508/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Phan Trường D đối với thửa đất số 2074, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.000 m², loại đất Lúa. Sổ mục kê năm 1990: Thửa đất số 2074, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.000m², loại đất 3L mang tên Phùng Thị Bé T. Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phùng Thị B1 Tư thừa đất số 2074, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.000m², loại đất 3L tại xã T đúng theo sổ mục kê năm 1990 và đúng theo trình tự, thủ tục quy định. Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Phan Trường D thừa đất số 2074, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.000m², loại đất 3L đúng theo nội dung thửa đất ghi trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Phùng Thị Bé T và Phan Trường D và đúng theo trình tự, thủ tục quy định (Tuy nhiên việc ghi hộ ông Phan Trường D là có sai sót, chưa đúng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị chủ sử dụng đất liên hệ thực hiện thủ tục đính chính tên chủ sử dụng đất từ “Hộ ông Phan Trường D” thành “Ông Phan Trường D”).

2. Ngày 10 tháng 9 năm 1991, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phùng Ngọc B Sáu đối với thửa đất số 2076, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.000m², loại đất 3L; thửa đất số 2079, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.000 m², loại đất CN. Ngày 31 tháng 8 năm 2004, ông Phùng Ngọc Bé S2 có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ Phùng Ngọc H thửa đất số 2079, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.000m², loại đất CN. Ngày 25 tháng 9 năm 2014, Ủy ban nhân dân huyện C cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 2076, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.000 m², loại đất 3L (thửa mới 163, tờ bản đồ số 4, diện tích 1932,3 m²) mang tên ông Phùng Ngọc Bé S2 và bà Phạm Thị S3. Ngày 28 tháng 9 năm 2022, Ủy ban nhân dân huyện ban hành Quyết định số 4919/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Công trình Đường gom đường vào cầu R, nội dung thu hồi 225m² đất của ông Phùng Ngọc Bé S2 và bà Phạm Thị S3 thuộc một phần thửa đất 163 (163-2), tờ bản đồ số 4 để thực hiện Công trình Đường gom đường vào cầu R. Ngày 28 tháng 9 năm 2022, Ủy ban nhân dân huyện ban hành

Quyết định số 4831/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để đầu tư xây dựng cầu R nối tỉnh Tiền Giang và tỉnh Bến Tre, nội dung thu hồi 29m² đất của ông Phùng Ngọc Bé S2 và bà Phạm Thị S3 thuộc một phần thửa đất 163 (163-1), tờ bản đồ số 4 để đầu tư xây dựng cầu R nối tỉnh Tiền Giang và tỉnh Bến Tre. Sổ mục kê năm 1990: Thửa đất số 2076, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.000m², loại đất 3L mang tên Phùng Ngọc Bé S2. Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phùng Ngọc B S2 đối với thửa đất số 2076, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.000m², loại đất 3L; thửa đất số 2079, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.000m², loại đất CN đúng theo sổ mục kê năm 1990 và đúng theo trình tự, thủ tục quy định; và thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 2076, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.000m², loại đất 3L (thửa mới 163, tờ bản đồ số 4, diện tích 1932,3m²) cho ông Phùng Ngọc Bé Sáu và bà Phạm Thị S3 đúng theo trình tự, thủ tục quy định.

3. Ngày 10 tháng 9 năm 1991, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phùng Thị B1 Ba thửa đất số 2075, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.200m², loại đất 3L; thửa đất số 554, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.200m², loại đất ĐM tại xã T. Ngày 13 tháng 5 năm 2004, bà Phùng Thị B1 Ba lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lương Trọng N thửa đất số 2075, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.200m², loại đất 3L; thửa đất số 554, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.200m². Ngày 22 tháng 7 năm 2004, Ủy ban nhân dân huyện B3 Quyết định số 4875/QĐ-UB về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Lương Trọng N đối với thửa đất số 554+2075, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.400m², loại đất ĐM+Lúa. Sổ mục kê năm 1990: Thửa đất số 2075, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.200m², loại đất 3L mang tên Phùng Thị Bé B2. Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phùng Thị B1 Ba thửa đất số 2075, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.200 m², loại đất 3L; thửa đất số 554, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.200m², loại đất ĐM tại xã T đúng theo Sổ mục kê năm 1990 và đúng theo trình tự, thủ tục quy định, Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lương Trọng N thửa đất số 554+2075, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.400m², loại đất ĐM+Lúa đúng theo nội dung thửa đất ghi trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Phùng Thị Bé B2 và Lương Trọng N và đúng theo trình tự, thủ tục quy định; tuy nhiên việc ghi hộ ông Lương Trọng Nghĩa L có sai sót, chưa đúng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị chủ sử dụng đất liên hệ thực hiện thủ tục đính chính tên chủ sử dụng đất từ “Hộ ông Lương Trọng N” thành “ông Lương Trọng N”.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

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 pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Trường D về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 149777, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ Phan Trường D vào ngày 15/9/2000 đối với thửa 2074, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.000m², tọa lạc xã T, huyện C do cấp đổi không đúng với thực tế ông D sử dụng để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông Phan Trường D; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 150806 số vào sổ 41021300197.QSĐĐ/881.UB-QĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/9/1991 đối với thửa đất 2074, tờ bản đồ 01, diện tích 2.000m² tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cấp cho bà Phùng Thị Bé T.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lương Trọng N về việc yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 744285, số vào sổ cấp GCN: 550214002740/QSĐĐ/4875/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ Lương Trọng N vào ngày 22/7/2004 đối với thửa 554 diện tích 1.200m²; thửa 2075, diện tích 2.200m² cùng tờ bản đồ số 1 (nay là thửa 163, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.958,1m²) để cấp lại cho ông thửa 163, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.958,1m² mà ông Đ đang sử dụng.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phùng Ngọc Bé S2 và bà Phạm Thị S3 về việc yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 197541, số vào sổ CH 01834 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phùng Ngọc B Sáu và bà Phạm Thị S3 tại thửa 163, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.932,3m² vào ngày 25/9/2014 để cấp lại cho đúng với hồ sơ địa chính là thửa 170, tờ bản đồ số 4 mà vợ chồng ông đang sử dụng.

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 tố tụng: Người đại diện theo pháp luật của người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính, Tòa án xét xử vắng mặt đối với người bị kiện.

Ông Lương Trọng N có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 744285, số vào sổ cấp GCN 550214002740/QSDD/4875/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp ngày 22/7/2004 cho hộ ông Lương Trọng N đối với thửa đất số 554, diện tích 1200m²; thửa 2075, diện tích 2200m², cùng tờ bản đồ số 01 (thửa chính quy là thửa 163, tờ bản đồ số 4, diện tích 3958,1m²), tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, đã được đính chính ngày 05/7/2021 cấp lại cho cá nhân ông Lương Trọng N đứng tên thửa số 163, tờ bản đồ số 4, diện tích 3958,1m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lương Trọng N đã được cấp lại cho cá nhân ông Lương Trọng N, theo yêu cầu của người khởi kiện đề nghị Tòa án không đưa ông Lương Hoài N2 (con ông N) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là phù hợp.

[2] Thời hiệu khởi kiện:

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà M trình bày thời gian ông D biết việc cấp sai thửa là từ tháng 8/2023 và đã tiến hành khởi kiện vào tháng 6 năm 2024. Sau khi ông D khởi kiện thì ông Bé S2, bà S3 và ông N mới biết việc cấp nhầm thửa và có đơn yêu cầu độc lập.

Như vậy, căn cứ điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính, ông D, ông Bé S2, bà S3 và ông N khởi kiện vẫn còn thời hiệu.

[3] Về thẩm quyền giải quyết:

Ông Phan Trường D nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Ông Phùng Ngọc Bé S2, bà Phạm Thị S3, ông Lương Trọng N nộp đơn yêu cầu độc lập yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Căn cứ các điều 30, 32 Luật Tố tụng hành chính, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre thụ lý, giải quyết vụ án hành chính là đúng thẩm quyền.

[4] Về tính hợp pháp và căn cứ của quyết định hành chính:

[4.1] Về thẩm quyền ban hành quyết định hành chính:

Việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Phan Trường D vào ngày 15/9/2000 đối với thửa 2074, tờ bản đồ 01, diện tích 2.000m²; cấp cho hộ Lương Trọng N vào ngày 22/7/2004 đối với thửa 554 diện tích 1.200m²; thửa 2075, diện tích 2.200m² cùng tờ 1 (nay là thửa 163, tờ 4, diện

tích 3.958,1m²), là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 52 Luật đất đai năm 2003.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/9/1991 đối với thửa 2074, tờ bản đồ 01, diện tích 2.000m² tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cho bà Phùng Thị Bé T là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 2, Điều 24 Luật Đất đai năm 1993.

[4.2] Về nội dung của các Quyết định hành chính:

- Xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Phần đất thuộc thửa số 134, tờ bản đồ số 04 (thửa cũ 2074) có nguồn gốc của bà Phùng Thị Bé T được ông D mua vào năm 1997. Đến năm 2000 mới lập Hợp đồng chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Phan Trường D vào ngày 15/9/2000.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Bé T thửa 2074 vào ngày 10/9/1991(BL20). Sau đó, bà Bé T chuyển nhượng thửa 2074 cho ông D và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông D ngày 15/9/2000 (BL27). Đến khoảng năm 2022 thì phần đất của ông D bị giải tỏa một phần để làm công trình đường vào cầu R và đã nhận tiền bồi thường xong vào tháng 12/2022. Phần đất còn lại ông D làm thủ tục cấp chủ quyền thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C thông báo không làm thủ tục được với lý do thửa đất số 2074, tờ bản đồ 01 do bà Bé T đứng tên vào năm 1991 thì theo hồ sơ chính quy là thửa 134, tờ bản đồ số 04.

Tương tự trường hợp của ông D, phần đất thuộc thửa 2075 do bà Phùng Thị B1 Ba đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/9/1991 (BL99) các thửa 554 và 2075, cùng tờ bản đồ số 01. Bà Bé B2 chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông N (BL98). Tuy nhiên, đến ngày 22/7/2004 thì ông N được UBND huyện C lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N thửa 2076 (BL29), theo hồ sơ chính quy là thửa 163, tờ bản đồ 04. Ngày 06/01/2014, ông N chuyển nhượng cho ông Võ Văn Đ thửa 134, tờ bản đồ 04 (BL30) và hiện tại ông Đ đang quản lý sử dụng thửa 134.

Ông Phùng Ngọc Bé S2 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2076 và 2079, tờ bản đồ 01 vào ngày 10/9/1991. Đến ngày 25/9/2014, thì Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phùng Ngọc B Sáu và bà Phạm Thị S3 thửa 163, tờ bản đồ 04 (BL90) nhưng theo hồ sơ chính quy là thửa 170, tờ bản đồ 04.

Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 25/02/2025 (BL217, 218) thể hiện: Ông D được cấp quyền sử dụng thửa 2074, tờ bản đồ 01 nhưng đang sử dụng thửa

170, tờ bản đồ 04, trên đất có một số cây dừa và chuối do ông D trồng; ông N được cấp quyền sử dụng thửa 2075, 554 tờ bản đồ 01 nhưng thực tế sử dụng là thửa 134, tờ bản đồ số 4 và hiện tại trên đất có 01 căn nhà cấp 4, các loại cây trồng hiện do ông Võ Văn Đ đang quản lý sử dụng; ông Phùng Ngọc Bé S2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2076 và 2079, tờ bản đồ 01 theo hồ sơ chính quy là thửa 170 nhưng thực tế ông Bé S2 đang sử dụng là thửa 163, tờ bản đồ 04.

Như vậy, có cơ sở xác định Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp nhầm lẫn các thửa đất với nhau (sai đối tượng và thực tế sử dụng đất).

Theo quy định tại Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 về Đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp

“...

2. Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

...

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 tại thời điểm cấp giấy chứng nhận;

...

5. Việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án đã được thi hành hoặc văn bản kiến nghị của cơ quan thi hành án về việc thi hành bản án, quyết định theo quy định của pháp luật, trong đó có nội dung yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận đã cấp.

6. Trường hợp thu hồi giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp giấy chứng nhận đã cấp thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật này quyết định hủy giấy chứng nhận đã cấp...”

Ngoài ra, tại Điều 46 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng quy định:

“ ...

8. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 152 của Luật Đất đai mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không nộp Giấy chứng nhận thì việc hủy Giấy chứng nhận được thực hiện như sau:

a) Đối với Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Đối với Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Trường hợp quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 152 của Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định tại điểm d khoản này;

d) Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; lập danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, Bộ T2 để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử.”

Do đó, trong trường hợp này việc hủy, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo khoản 6 Điều 152 Luật Đất đai 2024 và Điều 46 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 (khi có bản án, quyết định của Tòa án).

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Phan Trường D, ông Phùng Ngọc Bé S2, bà Phạm Thị S3 và ông Lương Trọng N.

[5] 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.

[6] Chi phí tố tụng (gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, trích lục quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đo đạc): Do yêu cầu khởi kiện của ông Phan Trường D được chấp nhận nên Ủy ban nhân dân huyện C phải chịu tổng cộng là 14.516.000 đồng. Do ông D đã nộp tạm ứng nên Ủy ban nhân dân huyện C phải hoàn trả lại cho ông D số tiền là 14.516.000 đồng.

[7] Án phí hành chính sơ thẩm:

Ông Phùng Ngọc Bé S2, ông Lương Trọng Nghĩa L người cao tuổi, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí.

Ông Phan Trường D, bà Phạm Thị S3 không phải chịu án phí. H1 lại cho ông Phan Trường D, bà Phạm Thị S3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ủy ban nhân dân huyện C phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Trường D.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R149777 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp ngày 15/9/2000 cho hộ ông Phan Trường D đối với thửa đất số 2074, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nội dung về chủ sử dụng đất hộ Phan Trường D đã được đính chính lại là ông Phan Trường D).

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A150806, sổ vào sổ cấp GCN: 41021300197.QSĐĐ/881.UB-QĐ do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Ben Tre cấp ngày 10/9/1991 cho bà Phùng Thị Bé T đối với thửa đất số 2074, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phùng Ngọc Bé S2, bà Phạm Thị S3:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 197541, sổ vào sổ cấp GCN: CH01834 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp ngày 25/9/2014 cho ông Phùng Ngọc B Sáu và bà Phạm Thị S3 đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lương Trọng N.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 744285, số vào sổ cấp GCN: 550214002740/QSDĐ/4875/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp ngày 22/7/2004 cho hộ ông Lương Trọng N đối với thửa đất số 554 và thửa 2075, cùng tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nội dung về chủ sử dụng đất hộ ông Lương Trọng N đã được đính chính ngày 05/7/2021 là ông Lương Trọng N).

4. Buộc cơ quan có thẩm quyền thực hiện nhiệm vụ, công vụ xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Trường D, ông Phùng Ngọc Bé S2, bà Phạm Thị S3 và ông Lương Trọng N theo quy định pháp luật.

5. Chi phí tố tụng (gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, trích lục quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đo đạc): Do yêu cầu khởi kiện của ông Phan Trường D được chấp nhận nên Ủy ban nhân dân huyện C phải chịu tổng cộng là 14.516.000 (mười bốn triệu, năm trăm mười sáu nghìn) đồng.

Tuy nhiên, do ông Phan Trường D đã nộp tạm ứng số tiền 14.516.000 (mười bốn triệu, năm trăm mười sáu nghìn) đồng nên Ủy ban nhân dân huyện C phải hoàn trả lại cho ông Phan Trường D số tiền 14.516.000 (mười bốn triệu, năm trăm mười sáu nghìn) đồng.

6. Án phí hành chính sơ thẩm:

H1 lại cho ông Phan Trường D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0003000 ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bến Tre.

H1 lại cho bà Phạm Thị S3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007813 ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bến Tre.

Ủy ban nhân dân huyện C phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Cục THADS tỉnh Bến Tre;
- Phòng Thanh tra, Kiểm tra và Thi hành án TAND tỉnh;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Phạm Thị Thu Trang