TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **09**/2020/HC-ST
Ngày: 05/6/2020
V/v:"Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tất Đạt

Ông Nguyễn Văn Chiến

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh ĐN.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN tham gia phiên tòa: Ông Trần Thanh S - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh ĐN xét xử công khai vụ án Hành chính sơ thẩm thụ lý số 94/2018/TLST-HC ngày 03/8/2018 về việc:*"Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2020/QĐXXST-HC ngày 19/4/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 203/2020/QĐST-HC ngày 27/5/2020 giữa:

- *Người khởi kiện:*

1. Anh **TQS**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: ấp 3, xã ST, huyện LT, tỉnh ĐN.

2. Anh **NT**, sinh năm 1985.

3. Chị **PTHL**, sinh năm 1985.

Cùng trú quán: Tổ 25, ấp BS, xã PT, huyện NT, tỉnh ĐN.

Người đại diện theo ủy quyền của anh S, anh T, chị L là: anh **TDH**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Tổ 6, khu PH, thị trấn LT, huyện LT, tỉnh ĐN.

-*Người bị kiện*: **Ủy ban nhân dân huyện LT, tỉnh ĐN**.

Địa chỉ: Số 01, LHP, khu PH, thị trấn LT, tỉnh ĐN.

Đại diện theo ủy quyền: Ông LVT1 – Phó chủ tịch UBND huyện LT.

Bảo vệ quyền và lợi ích cho UBND huyện LT: ông NHN – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện LT.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐN – Chi nhánh LT**

Địa chỉ: Đường NHC, khu PH, thị trấn LT, huyện LT, tỉnh ĐN.

2. Anh **TDH**, sinh năm 1987.

3. Chị **NTHG**, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Tổ 6, khu PH, thị trấn LT, huyện LT, tỉnh ĐN.

4. Ông **NHV**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp TM, xã VT, huyện NT, tỉnh ĐN.

5. Ông **BVB**, sinh năm 1956.

Bà **VTMX**, sinh năm: 1960

Cùng địa chỉ: Tổ 24, khu KS, thị trấn LT, huyện LT, tỉnh ĐN.

6. Anh **TTL1**, sinh năm: 1983

Chị **HTD**, sinh năm: 1983

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã AP, huyện LT, tỉnh ĐN.

7. Ông **NVX**, sinh năm: 1959

Bà **VNM**, sinh năm: 1962

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã AP, huyện LT, tỉnh ĐN.

8. Ông **NMH1**, sinh năm: 1965

Bà **BTT1,** sinh năm: 1972

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã AP, huyện LT, tỉnh ĐN.

9. Anh **NVQ**, sinh năm: 1980

Chị **TNA**, sinh năm: 1978

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã AP, huyện LT, tỉnh ĐN.

10. Ông **NVS1**, sinh năm: 1978

Bà: **TTTĐ**, sinh năm: 1978

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã AP, huyện LT, tỉnh ĐN.

(anh H, chị G có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người khởi kiện anh TQS, anh NT, chị PTHL do anh TDH đại diện trình bày:

Ông BVB được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận QSD đất số AD

302631 ngày 04/8/2005 thửa số 996, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.093m^2. Ngày 07/8/2005 ông B chuyển nhượng cho anh TQS một phần đất của thửa 996, diện tích 103m^2 và anh S đã được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 0325604, thửa 1139, tờ bản đồ số 12 xã AP (nay là thửa 291, tờ bản đồ số 68 xã AP). Đến ngày 03/11/2005 ông B tiếp tục chuyển nhượng 100m^2 của thửa 996 cho ông NVS1 và ông Sơn đã được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận QSD đất số AD 736498 ngày 21/12/2005, thửa số 1161, tờ bản đồ số 12. Ngày 09/4/2008 ông S1 chuyển nhượng thửa 1161 cho anh NT, chị PTHL và ngày 27/11/2009 anh T, chị L được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận QSD số AO 394731, thửa mới số 290, tờ bản đồ số 68. Ngày 18/7/2013 anh T, chị L chuyển nhượng thửa 290 cho vợ chồng anh (TDH và NTHG). Ngày 06/01/2018 anh TQS chuyển nhượng thửa 1139, tờ bản đồ số 12 cho vợ chồng anh (TDH và NTHG) bằng giấy tay nhưng làm thủ tục ủy quyền sang tên chuyển nhượng.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng anh T, chị L và anh S, khoảng đầu năm 2018 vợ chồng anh (TDH, NTHG) đi làm thủ tục sang tên, thì mới biết đất của thửa 290 (1161 cũ) và thửa 291 (1139 cũ) nằm trong thửa 432, tờ bản đồ số 68 xã AP theo Báo cáo số 89 ngày 06/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện LT. Cũng theo báo cáo này, thì thửa 432, tờ bản đồ số 68 được cấp đổi từ thửa 996, tờ bản đồ số 12. Ngày 15/10/2012 ông B chuyển nhượng toàn bộ thửa 432 cho ông NHV và ông V đã được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận QSD đất số BC 722390 ngày 31/10/2012, diện tích 700m^2. Trong thửa đất số 432 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông V, có 103m^2 của thửa 1139 (thửa mới 290) và 100m^2 của thửa 1136 (thửa mới 291) mà UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận QSD đất cho anh TQS và anh NT, chị PTHL như trình bày trên. Ngoài ra, toàn bộ diện tích đất của thửa số 432 (thửa cũ 996), ông B đã chuyển nhượng hết cho nhiều người khác và những người này đang trực tiếp sử dụng đất đến nay.

Nay anh TQS và vợ chồng anh NT, PTHL khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 722390 ngày 31/10/2012 thửa 432, diện tích 700m^2, do UBND huyện LT cấp cho ông NHV.

- Ủy ban nhân dân huyện LT trình bày:

Thửa đất số 996, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.093m^2 được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận QSD đất số AD 302631 ngày 04/8/2005 cho ông BVB. Lần thứ nhất, Phòng Tài nguyên và môi trường chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận QSD đất AD 302631 với nội dung cho phép chuyển nhượng 103m^2 (CLN) cắt thửa 996 cho anh TQS, theo Hợp đồng số 3940 ngày 12/10/2005. Lần thứ 2, Phòng Tài nguyên và môi trường chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận QSD đất AD 302631 với nội dung, cho phép chuyển nhượng 100m^2 (CLN) cắt thửa 996 cho ông NVS1, theo Hợp đồng số 4582 ngày 30/11/2005. Diện tích còn lại của thửa 996 là 890m^2.

Ngày 17/9/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh ĐN, chi nhánh LT lập biên bản đo đạc xác định ranh mốc và hình thể thửa đất. Theo đó

diện tích còn lại của thửa 996 là 700m^2 thuộc thửa số 286, 287, 288, 289, 290, 291, tờ bản đồ số 68 thành 01 thửa mới có thửa tạm là 286a, tờ bản đồ số 68. Ngày 25/9/2012, UBND xã AP ký xác nhận chữ ký của các chủ giáp ranh thửa đất.

Ngày 04/10/2012, phòng Tài nguyên và môi trường có phiếu trình duyệt số 1495, theo đó các thửa đất trên đủ điều kiện hợp thửa.

Ngày 12/10/2012, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐN, chi nhánh LT thiết lập trích lục và đo hợp thửa đất bản đồ địa chính số 1418/2012, theo đó hợp thửa số 286, 287, 288, 289, 290, 291, tờ bản đồ số 68 thành 01 thửa mới số 432, tờ bản đồ số 68, diện tích 700m^2, loại đất LNC.

Ngày 15/10/2012 ông BVB bà VTMX lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa 432, tờ bản đồ số 68 cho ông NHV. Hợp đồng được Văn phòng công chứng An Hòa công chứng ngày 15/10/2012.

Ngày 17/10/2012, UBND xã AP có tờ trình số 402 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông BVB, bà VTMX trình Phòng Tài nguyên môi trường huyện LT xem xét.

Ngày 22/10/2012 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐN, chi nhánh LT thẩm tra hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông BVB, VTMX với ông NHV là đủ điều kiện.

Ngày 24/10/2012, Phòng Tài nguyên và môi trường có tờ trình số 4799 trình UBND xem xét, ký cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông NHV tại xã AP.

Ngày 31/10/2012, ông NHV được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận QSD đất số BC 722390 với diện tích 700m^2, thuộc thửa 432, tờ bản đồ số 68, loại đất LNC.

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ nêu trên, nhận thấy UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận QSD đất số BC 722390 cho ông NHV đảm bảo trình tự quy định. Tuy nhiên, trong quá trình đo đạc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B không xác định ranh giới chính xác, dẫn đến đề nghị đo đạc cấp đổi luôn phần đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho anh TQS và anh NT. Tại Báo cáo số 89 ngày 06/4/2018, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh LT đã kiến nghị UBND huyện LT thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 722390 đã cấp cho ông NHV. Nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 722390 đã cấp cho ông NHV là do ông V nhận chuyển nhượng từ ông B, bà Xô theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã được Văn phòng công chứng An Hòa công chứng ngày 15/10/2012, nên đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh LT trình bày:

Ngày 04/8/2005 ông BVB được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận QSD đất số AD 302631, thửa 996, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.093m^2.

Ngày 07/8/2005 ông B tách thửa chuyển nhượng cho anh TQS diện tích 103m^2, thửa 1139, tờ bản đồ số 12 và anh S được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận QSD đất số AD 325604 ngày 20/10/2005.

Tháng 12/2005 ông B tiếp tục tách thửa chuyển nhượng cho anh NVS1, diện tích 100m^2, thửa 1161, tờ bản đồ số 12 và ông S1 được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận QSD đất số AD 736489 ngày 21/12/2005, diện tích còn lại sau khi chuyển nhượng của ông B là 890m^2.

Đến ngày 09/6/2008 anh NVS1 chuyển nhượng lại cho anh NT, chị PTHL thửa đất số 1161, tờ bản đồ số 12, được Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận QSD đất số AD 736489. Ngày 27/11/2009 anh T, chị L được cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất số AO 394731 thửa mới số 290, tờ bản đồ số 68.

Ngày 14/9/2012 ông BVB đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh LT đo đạc thửa đất số 996, tờ bản đồ số 12 theo bản đồ địa chính lập năm 2007. Qua đo đạc theo bản đồ địa chính 2007, phần đất trên được đo hợp từ các thửa 286 (212m^2), 287 (123m^2), 288 (81m^2), 289 (79m^2), 290 (105m^2), 291 (100m^2) tờ bản đồ số 68, diện tích 700m^2. Ngày 12/10/2012 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh LT phát hành bản vẽ đo đạc số 1418 cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất số AD 302631, số thửa chính thức 432. Diện tích đo mới giảm 190m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 15/10/2012 ông BVB, bà VTMX lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông NHV được phòng công chứng số 4 công chứng.

Ngày 17/10/2012, UBND xã AP lập tờ trình số 402 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông BVB, bà VTMX, giải trình diện tích đất giảm là do mở đường.

Ngày 22/10/2012, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện LT thẩm tra hồ sơ, lập phiếu trình duyệt xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng. Ngày 24/10/2012 Phòng Tài nguyên môi trường LT lập tờ trình số 4799 về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông NHV.

Ngày 31/10/2012, ông V được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 722390, thửa 432, tờ bản đồ 68, diện tích 700m^2.

Qua rà soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất số BC 722390 ngày 31/10/2012 cho ông NHV (thửa số 342, tờ bản đồ số 68, diện tích 700m^2) đảm bảo đúng trình tự quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình đo đạc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B không xác định ranh giới chính xác, dẫn đến đề nghị đo đạc cấp đổi luôn phần đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho anh TQS số AD 325604, thửa 1139, tờ bản đồ số 12 (thửa mới số 291, tờ bản đồ số 68) và phần đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 394731 ngày 27/11/2009 cho anh NT, chị PHL, thửa 290, tờ bản đồ số 68.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NHV trình bày:

Ngày 15/10/2012 ông nhận chuyển nhượng diện tích đất 700m^2 thửa 432, tờ bản đồ số 68 xã AP của ông BVB, bà VTMX. Ngày 31/10/2012 ông đã được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 722390, thửa số 432, tờ bản đồ số 68, diện tích 700m^2. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông B bà Xô đã giao đất cho ông, lúc này đất còn trống và sau khi nhận đất ông cũng không trồng trọt, xây dựng gì.

Khi Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh LT mời ông đến làm việc liên qua đến khiếu nại của anh S, anh T, lúc này ông mới biết trên đất ông mua của ông B có 01 căn nhà. Đồng thời, Văn phòng đăng ký đất đai có cho ông biết thửa đất số 432 đã cấp giấy chứng nhận cho ông, có một phần trùng vào thửa đất trước đây Ủy ban huyện LT đã cấp giấy chứng nhận cho anh S, anh T. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh TDH, chị NTHG trình bày:

Năm 2013 vợ chồng anh nhận chuyển nhượng diện tích đất 105m^2, thửa 290 tờ bản đồ số 68 (thửa cũ số 1136, tờ bản đồ số 12) của vợ chồng anh NT, chị PTHL. Nguồn gốc đất do ông BVB chuyển nhượng cho ông NVS1, ông S chuyển nhượng cho anh T, chị L. Khi nhận chuyển nhượng đất anh T, chị L đã được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 394731 ngày 27/11/2009, thửa 290, tờ bản đồ số 68.

Ngày 05/01/2018 vợ chồng anh tiếp tục nhận chuyển nhượng 103m^2 thuộc thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 12 xã AP của anh TQS. Đất này anh S cũng đã được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AD 0325604 ngày 20/10/2005. Nguồn gốc đất do anh S nhận chuyển nhượng của ông BVB.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng anh đã nhận đất sử dụng ổn định đến nay. Đầu năm 2018, vợ chồng anh đi làm thủ tục sang tên thì được biết toàn bộ thửa đất số 209 (thửa 1136 cũ) và thửa 1139 (thửa mới số 291) của vợ chồng anh nhận chuyển nhượng của anh S, anh T đã bị cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 722390 đứng tên ông NHV (thửa 432, tờ bản đồ số 68, diện tích 700m^2). Nguồn gốc thửa 432 do ông V nhận chuyển nhượng từ ông BVB. Nay anh S và vợ chồng anh T, chị L khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 722390 đứng tên ông V, anh đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh TTL1, chị HTD trình bày:

Vợ chồng anh chị đang sử dụng diện tích đất 100m^2 thuộc thửa 1103, tờ bản đồ số 12 xã AP. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Thiềm năm 2005 có chứng thực của Ủy ban xã AP. Đất ông Th nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Hữu D, ông D nhận chuyển nhượng từ ông BVB. Năm 2016 vợ chồng anh được Ủy ban nhân dân xã AP mời làm việc, thì mới biết đất của mình bị cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 722390 ngày 31/10/2012 đứng tên ông NHV (thửa 432, tờ bản đồ số 68 xã AP). Nay anh chị đồng ý với yêu cầu của người khởi kiện, hủy giấy chứng nhận QSD đất số BC 722390 ngày 31/10/2012 đứng tên ông V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NVX, bà VNM trình bày:

Ngày 09/10/2004 ông bà nhận chuyển nhượng của ông BVB diện tích đất 80m^2 với giá 26.000.000đ bằng giấy tay. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông bà đã làm nhà và ở ổn định đến nay. Đến năm 2016 ông bà gặp ông B nhiều lần mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách sổ, nhưng ông B hứa hẹn mà không đưa. Ông bà đã khiếu nại ra Ủy ban xã AP thì mới biết đất mình đang sử dụng được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 722390 ngày 31/10/2012 đứng tên ông NHV, thửa 432, tờ bản đồ số 68 xã AP. Nay ông bà đồng ý với yêu cầu của người khởi kiện hủy giấy chứng nhận QSD đất số BC 722390 ngày 31/10/2012 đứng tên ông V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà BTT1, ông NMH1 trình bày:

Ngày 20/11/2005 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng 80m^2 đất của ông BVB bằng giấy tay với giá 25.000.000đ và đã nhận đất làm nhà ở ổn định đến nay. Năm 2016 ông bà gặp ông B nhiều lần mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách sổ, nhưng ông B hứa hẹn mà không đưa. Ông bà đã khiếu nại ra Ủy ban xã AP thì mới biết đất gia đình ông bà đang sử dụng được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 722390 ngày 31/10/2012 đứng tên ông NHV, thửa 432, tờ bản đồ số 68. Nay ông, bà đồng ý với yêu cầu của người khởi kiện hủy giấy chứng nhận QSD đất số BC 722390 ngày 31/10/2012 đứng tên ông V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh NVQ, chị TNA trình bày:

Ngày 15/01/2016 vợ chồng anh chị nhận chuyển nhượng diện tích đất 120m^2 thuộc thửa số 996, tờ bản đồ số 12 của ông Ngô Văn D, đất này do ông D nhận chuyển nhượng của ông BVB ngày 24/01/2006. Khi nhận chuyển nhượng, trên đất đã có 01 căn nhà cấp 4 và anh chị đã sử dụng nhà đất cho đến nay.

Năm 2016 anh chị gặp ông B để mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tách sổ, nhưng ông B hứa hẹn mà không đưa. Anh chị khiếu nại ra Ủy ban xã AP thì mới biết đất của gia đình mình đang sử dụng được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 722390 ngày 31/10/2012 đứng tên ông NHV, thửa 432, tờ bản đồ số 68. Nay anh chị đồng ý với yêu cầu của người khởi kiện hủy giấy chứng nhận QSD đất số BC 722390 ngày 31/10/2012 đứng tên ông V.

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

Nguồn gốc thửa đất số 996, tờ bản đồ số 12 xã AP do ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Tr năm 2004, sau đó ông đã chuyển nhượng hết thửa đất này cho anh TQS, NVS1 và một số người khác. Diện tích cụ thể đã chuyển nhượng và những người đã nhận chuyển nhượng thì ông không còn nhớ. Do đất chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa, nên chưa làm thủ tục tách thửa. Giữa ông với ông NHV có quan hệ thân thiết, nên ông cho ông V mượn sổ đỏ để cầm cố vay tiền, nhưng làm thủ tục chuyển nhượng đất sang tên ông V. Sau khi ông V đứng tên trên giấy chứng chứng nhận QSD đất, ông V có vay được tiền hay không thì ông không biết. Việc ông V đứng tên trên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số BC 722390 là không đúng, vì thực tế ông đã bán toàn bộ thửa đất này cho nhiều người như trình bày trên. Nay ông đồng ý với yêu cầu của người khởi kiện, hủy giấy chứng nhận QSD đất số BC 722390 ngày 31/10/2012 đứng tên ông V để đảm bảo quyền lợi cho những người thực tế đã mua đất của ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NVS1, bà TTTĐ trình bày:

Thửa đất số 1161, tờ bản đồ số 12 xã AP do ông bà nhận chuyển nhượng từ ông BVB với giá 32.000.000đ. Ngày 21/12/2005 ông bà đã được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 736498. Ngày 29/4/2008 ông bà chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh NT, PHL với giá 57.000.000đ, vợ chồng anh T đã được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông bà được biết đất này UBND huyện LT lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông NHV tại thửa 432, tờ bản đồ số 68 xã AP, việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V bao gồm cả phần đất ông bà đã được cấp giấy và bán cho anh T, chị L là sai. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S và vợ chồng anh T, chị L.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN:

Việc chấp hành pháp luật của đương sự và việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung vụ án: Nguồn gốc thửa đất số 996, tờ bản đồ số 12 diện tích 1.093m^2 là của ông BVB, ông B được ủy ban nhân dân huyện LT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 302631 ngày 04/8/2005. Ngày 07/8/2005 ông B tách thửa chuyển nhượng cho anh TQS diện tích 103m^2, thửa 1139 tờ bản đồ số 12, ông S được Ủy ban nhân dân huyện LT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 325604 ngày 20/10/2005. Tháng 12/2005, ông B tiếp tục tách thửa chuyển nhượng cho ông NVS1 100m^2 thửa 1161, tờ bản đồ số 12, ông Sơn được Ủy ban nhân dân huyện LT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 736489 ngày 21/12/2005. Diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng của ông B là 890m^2.

Ngày 09/6/2008, ông NVS1 chuyển nhượng lại cho anh NT, bà PHL thửa 1161, tờ bản đồ số 12. Anh T, chị L được được Ủy ban nhân dân huyện LT cập nhật trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 736489. Ngày 27/11/2009, anh T, chị L được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 394731 thửa mới số 290, tờ bản đồ số 68.

Phần đất còn lại của thửa 996, tờ bản đồ số 12, qua đo đạc theo bản đồ địa chính thành lập năm 2007 phần đất trên được hợp bởi các thửa 286 (212m^2), 287 (123m^2), 288 (81m^2), 289 (79m^2), 290 (105m^2), 291 (100m^2) tờ bản đồ số 68 diện tích 700m^2. Ngày 12/10/2012, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh LT phát hành bản vẽ số 1418 cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 302361, số thửa 432. Diện tích đo mới giảm 190m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo tờ trình 402/TT-UBND của Ủy ban nhân dân xã AP, diện tích đất giảm là do mở đường.

Ngày 15/10/2012, ông B, bà Xô lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông NHV. Ngày 31/10/2012, ông NHV được Ủy ban nhân dân huyện LT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 722390, thửa 432 tờ bản đồ số 68, diện tích 700m^2.

Tuy nhiên, trong quá trình đo đạc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông NHV, do ông B không xác định ranh giới chính xác, dẫn đến đo đạc cấp đổi luôn phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh TQS thửa 1139 tờ bản đồ số 12 diện tích 103m^2, anh NT, chị PTHL, thửa 290, tờ bản đồ số 68 diện tích 105m^2.

Như vậy căn cứ khoản 6, điều 87 nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, điểm b, khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh TQS, anh NT, chị PTHL, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 722390, thửa 432 tờ bản đồ số 68, diện tích 700m^2 do Ủy ban nhân dân huyện LT cấp ngày 31/10/2012 cho ông NHV.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

Các đương sự gồm: Ủy ban nhân dân huyện LT; Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐN – chi nhánh LT; ông BVB, bà VTMX; anh TTL1, chị HTD; ông NVX, bà VNM; ông NMH1, bà BTT1; anh NVQ, chị TNA; ông NVS1, bà TTTĐ đều có đơn xét xử vắng mặt; còn ông NHV đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 157 và khoản 1 Điều 158 Luật tố tụng hành chính, xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] *Về thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Ủy ban nhân dân huyện LT cấp giấy chứng nhận QSD đất số BC 722390 ngày 31/10/2012 (thửa số 432, tờ bản đồ số 68, xã AP, diện tích 700m^2) đứng tên ông NHV. Ngày 06/4/2018, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện LT có Báo cáo số 89/BC –VPĐKĐĐ.LT kiến nghị Phòng Tài nguyên và môi trường huyện LT, UBND huyện LT thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông V do thửa đất số 432, tờ bản đồ số 43 đã cấp trùng lên phần đất đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho anh TQS và vợ chồng anh NT, PTHL. Tháng 4/2018, Phòng Tài nguyên và môi trường huyện LT có Phiếu trả hồ sơ và đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh LT hướng dẫn đương sự khởi kiện tại Tòa án. Cùng tháng 4/2018 anh S và vợ chồng anh T nhận được Báo cáo số 89 và phiếu trả hồ sơ trên. Ngày 11/6/2018 và ngày 16/6/2018 vợ chồng anh T và anh S cùng có đơn khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông V (thửa 432) là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật tố tụng hành chính năm 2015. Giấy chứng nhận QSD đất là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa

án nhân dân tỉnh ĐN theo quy định tại Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[3] *Về thẩm quyền ban hành*:

UBND huyện LT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số BC 722390 ngày 31/10/2012 đứng tên ông NHV (do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông BVB) là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 52 Luật đất đai năm 2003.

[4] *Về trình tự, thủ tục của Quyết định hành chính bị khởi kiện:*

Thửa đất số 996, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.093m^2 có nguồn gốc của ông BVB, đã được Ủy ban nhân dân huyện LT cấp giấy chứng nhận QSD đất số AD 302631 ngày 04/8/2005 đứng tên ông B.

Ngày 07/8/2005 ông B tách thửa 996, chuyển nhượng cho anh TQS diện tích 103m^2 và anh S đã được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận QSD đất số AD 325604 ngày 20/10/2005 (thửa số 1139, tờ bản đồ số 12, diện tích 103m^2).

Tháng 12/2005 ông B tiếp tục tách thửa 996 chuyển nhượng cho ông NVS1 diện tích 100m^2. Ông Sơn đã được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận QSD đất số AD 736489 ngày 21/12/2005 thửa số 1161, tờ bản đồ số 12. Diện tích thửa 996 của ông B còn lại sau hai lần chuyển nhượng là 890m^2.

Đến ngày 09/6/2008 ông NVS1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh NT, PTHL thửa đất số 1161, tờ bản đồ số 12, được Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận QSD đất AD 736489. Ngày 27/11/2009 anh T, chị L được cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất số AO 394731 thửa mới số 290, tờ bản đồ số 68, xã AP.

Ngày 14/9/2012 ông BVB đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh LT đo đạc thửa đất số 996, tờ bản đồ số 12 theo bản đồ địa chính lập năm 2007. Qua đo đạc theo bản đồ địa chính 2007, phần đất trên được đo hợp từ các thửa 286 (212m^2), 287 (123m^2), 288 (81m^2), 289 (79m^2), 290 (105m^2), 291 (100m^2) tờ bản đồ số 68, diện tích 700m^2. Ngày 12/10/2012 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh LT phát hành bản vẽ đo đạc số 1418 cấp đổi giấy chứng nhận QSSD đất AD 302631, số thửa chính thức 432. Diện tích đo mới giảm 190m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 15/10/2012 ông BVB, bà VTMX lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông NHV đối với thửa 432, tờ bản đồ số 68 tại phòng công chứng số 4.

Ngày 17/10/2012, UBND xã AP lập tờ trình số 402/TT-UBND về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông BVB, bà VTMX, thể hiện diện tích đất của thửa 432 giảm là do mở đường.

Ngày 19/10/2012 ông NHV nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại bộ phận tiếp nhận và trả lời kết quả huyện LT.

Ngày 22/10/2012, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện LT thẩm tra hồ sơ, lập phiếu trình duyệt xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng. Ngày 24/10/2012 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện LT lập tờ trình số 4799/TTr về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông NHV tại xã AP.

Ngày 31/10/2012, ông NHV đã được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 722390, thửa 432, tờ bản đồ 68, diện tích 700m^2.

Như vậy, trình tự thủ tục chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận QSD đất của UBND huyện LT cho ông NHV đảm bảo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

[5] *Về nội dung Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông V*:

Như tóm tắt ở phần [4] thì thửa 996 ông B đã tách ra một phần để chuyển nhượng cho anh TQS , ông NVS1 và hai ông này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa cũ số 1161 và 1139. Ngoài ra, phần diện tích đất còn lại của thửa 996, ông B cũng đã chuyển nhượng hết cho nhiều người khác và giao đất cho người mua sử dụng đến nay, nhưng chưa làm thủ tục sang tên tách thửa theo quy định.

Như vậy, thửa đất số 996 ông B đã chuyển nhượng hết, nhưng năm 2012 ông B vẫn làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó chuyển nhượng thửa đất mới cấp đổi cho ông NHV là không đúng. Trong quá trình đo đạc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B chỉ dẫn đo đạc cấp đổi luôn phần đất đã chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh TQS số AD 325604, thửa 1139, tờ bản đồ số 12 diện tích 103m^2 (thửa mới 291, tờ bản đồ số 68) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 394731 ngày 27/12/2009 của vợ chồng anh NT, PTHL (thửa 290, tờ bản đồ số 68 diện tích 105m^2). Việc UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông NHV (do nhận chuyển nhượng từ ông BVB) tại thửa 432 bị trùng lên vị trí đất đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho anh S và vợ chồng anh T, chị L.

Theo điểm d, khoản 2, Điều 106 luật Đất đai năm 2013 quy định, 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…trừ trường hợp người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai"*. Do đó, căn cứ khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, điểm b, khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh TQS và anh NT, chị PTHL hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 722390, thửa 432, tờ bản đồ 68, diện tích 700m^2 đã cấp cho ông NHV.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của anh S và anh T, chi Lĩnh được chấp nhận, nên người bị kiện UBND huyện LT phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo luật định.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 3, Điều 30, 32, Điều 116 khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 193, khoản 1 Điều 206, Điều 348 Luật Tố tụng hành chính.

Áp dụng Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về thi hành luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh TQS và anh NT, chị PTHL về việc "khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" với Ủy ban nhân dân huyện LT.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 722390 ngày 31/10/2012 (thửa 432, tờ bản đồ 68, diện tích 700m^2) do Ủy ban nhân dân huyện LT cấp cho ông NHV.

2. Về án phí: Ủy ban nhân dân huyện LT phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh TQS 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 005005 ngày 27/7/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh ĐN.

Hoàn trả cho anh NT, chị PTHL 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 005004 ngày 27/7/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh ĐN.

3. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa.**

Nguyễn Văn Chiến **Nguyễn Tất Đạt** **Vũ Thị Thu**

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh ĐN;
- Đương sự;
- Cục THA DS tỉnh ĐN;
- Lưu.

Vũ Thị Thu