

Bản án số: 985/2024/HC-PT

Ngày 14 - 9 - 2024

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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn An;

Bà Nguyễn Thị Cúc.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Trung – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Vào ngày 14 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 449/2024/TLPT-HC ngày 17 tháng 5 năm 2024 về việc “*Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 102/2023/HC-ST ngày 01 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2841/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1971. (Có mặt)

Địa chỉ: 1 ấp D, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Mai Long Đ – Đoàn Luật sư tỉnh Đ. (Có mặt)

Địa chỉ: D H, Khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bị kiện: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc T1 - Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ. (Vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Thanh T2 – Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ. (Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện N.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Giang H - Chủ tịch UBND huyện N. (*Vắng mặt*)

3. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1973. (*Có mặt*)

Địa chỉ: 6 đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Bà Đinh Thị Bích H1, sinh năm 1991. (*Có mặt*)

Địa chỉ: Số A - A N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 26/10/2023)

4. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1945. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: ấp X, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông Trịnh Kim T3, sinh năm 1960. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: 2 đường B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Nguyễn T4, sinh năm 1944. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: B, khu dân cư (khu biệt thự) 280, đường L, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Đặng C, sinh năm 1962. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Ấp D, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, các bản tự khai của ông Nguyễn Ngọc T trình bày:

Tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 342, tờ 41 (mới) xã P, diện tích 2.188m² từ ông Đặng C (Giấy chứng nhận QSDĐ số CM701301 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/02/2018).

Về nguồn gốc: Thửa đất số 342, tờ 41 (mới) xã P, diện tích 2.188m² là thuộc một phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 18 (cũ) xã P, diện tích 19.116m² của ông Nguyễn Thanh H2 (Theo Giấy chứng nhận QSDĐ số O 905108). Sau đó ông H2 tách thửa chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị X1 diện tích 1.798m² thửa đất số 111, tờ bản đồ số 742194 ngày 10/12/2002.

- Bà X1 chuyển nhượng cho ông Lê Văn T5 thửa đất số 111, tờ bản đồ số 18 (cũ) xã P – thửa đất số 342, tờ bản đồ số 41 mới, diện tích 2.194m²; Ngày 28/9/2009, ông T5 được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AP 412654.

- Ông Lê Văn T5 chuyển nhượng thửa đất số 342 nêu trên cho bà Quách Thị Phương T6 (Được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BE 241130 ngày 23/5/2011). Sau đó, bà Quách Thị Phương T6 và chồng là ông Trịnh Kim T3 ly hôn và thỏa thuận phân chia tài sản; ông Trịnh Kim T3 được nhận quyền sử

dụng đất (được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CM 701301 ngày 02/02/2018).

- Tiếp đó, ông Trịnh Kim T3 tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 342 nêu trên cho bà Bùi Thị Thanh T7 (chỉnh lý trang 4); Sau đó, bà T7 chuyển nhượng cho ông Đặng C (chỉnh lý trang 4) và ông Đặng C chuyển nhượng lại cho ông T (chỉnh lý trang 4).

Tuy nhiên, theo Báo cáo số 31/BC-TT của Thanh tra huyện UBND huyện N ngày 28/02/2019 thì kết quả chồng ghép hồ sơ địa chính cho thấy thửa đất số 342, tờ 41 (mới) xã P tương ứng thửa 129 (tách ra từ thửa 29), tờ 18 (cũ) xã P của ông Nguyễn Thịnh . Và ông Nguyễn T4 đã tiến hành khởi kiện hủy giấy chứng nhận số CM 701301 cấp cho tôi nêu trên. Vụ việc đã được Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết bằng Bản án số 08/2022/HC-ST ngày 06/4/2022: “Chấp nhận hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 701303 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trịnh Kim T3, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Ngọc T”.

Cũng theo Báo cáo số 31/BC-TT của Thanh tra huyện UBND huyện N ngày 28/02/2019 nêu trên thì: Thửa 341, tờ 41 (mới) có nguồn gốc do ông Võ Văn N nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh H2 (được cấp GCN số AO 601502 ngày 03/8/2009). Sau đó ông N chuyển nhượng cho bà Quách Thị Phương T6 (được UBND huyện cấp giấy CNQSD đất số BE 241128 ngày 23/5/2011). Ngày 25/12/2017, ông Trịnh Kim T3 có đơn phân chia tài sản sau khi ly hôn và ngày 02/2/2018, ông T3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy CNQSD đất số CM 701303. Sau đó, ông T3 chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 341, tờ 41 (mới) xã P cho ông Nguyễn Văn D và ông D được cấp giấy CNQSD đất (chỉnh lý trang 4).

Theo kết quả xác minh của Thanh tra huyện N, tại Báo cáo số 31/BC-TT ngày 28/02/2019 thì phần đất ông Nguyễn Ngọc T nhận chuyển nhượng “...có nguồn gốc của bà X1 thuộc thửa 111, tờ 18 (cũ) vào năm 2002 tương ứng với thửa 341, tờ 41 (mới) xã P. Tuy nhiên, thửa 341 này đã cấp giấy CNQSD đất cho ông N theo BĐĐC mới ngày 03/8/2009 là không đúng với vị trí chuyển nhượng từ ông H2, sau đó ông N đã chuyển nhượng cho các hộ khác và hiện nay, do ông Nguyễn Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định cần thiết phải thu hồi.

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính cho thấy phần đất ông Nguyễn Thanh H2 sau khi chuyển nhượng cho các hộ chỉ còn lại thửa 110, tờ 41 (mới) – xã P nhưng ông H2 đã lập thủ tục chuyển nhượng cho ông N gồm 02 thửa 110 và 341. Như vậy tại thửa 341, tờ 41 (mới) — xã P, ông H2 đã chuyển nhượng cho hai người gồm bà X1 (thửa 111, tờ 18 cũ, theo BĐĐC cũ) và ông N (theo BĐĐC mới), sau đó ông N tiếp tục chuyển nhượng thửa đất này cho người khác.

Trong việc cấp giấy và chuyển nhượng này có một phần lỗi của cán bộ đo đạc khi lập hồ sơ đo đạc tách thửa các vị trí trên...”

Như vậy, phần đất tôi nhận chuyển nhượng thuộc thửa 341, tờ 41 (mới) - xã P. Việc ông H2 không còn thửa 341 nhưng đã chuyển nhượng cho ông N và

ông N tiếp tục chuyển nhượng cho các hộ khác, hiện do ông D đứng tên GCN là không hợp pháp.

Yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 701303 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp 02/02/2018 cho ông Trịnh Kim T3, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Văn D.

Người bị kiện đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ **trình bày:**

1. Về nội dung và quá trình giải quyết hồ sơ:

1.1. Quá trình giải quyết hồ sơ đăng ký cấp, biến động quyền sử dụng đất:
- *Nguồn gốc đất theo hồ sơ địa chính thể hiện:*

Thửa đất số 341, tờ bản đồ số 41 xã P, huyện N (theo hệ thống BĐDC thành lập năm 2008), diện tích 1835m² được UBND huyện N cấp Giấy CNQSD đất số BE 241128 ngày 23/05/2011 cho bà Quách Thị Phương T6.

Năm 2018, bà Quách Thị Phương T6 và chồng là ông Trịnh Kim T3 có lập hồ sơ kê khai đăng ký cấp Giấy CNQSD đất (cấp biến động quyền sử dụng đất theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn và Quyết định số 217/2016/QĐST-HNGĐ về việc công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự) đối với thửa đất số 341, tờ bản đồ số 41 xã P, huyện N (theo hệ thống BĐDC thành lập năm 2008), diện tích 1.833m² (diện tích giảm 02m² do thực hiện thu hồi đất để xây dựng đường số 02 (cũ) — nay là đường N), hồ sơ gồm:

- + Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 341, tờ bản đồ số 41, xã P được UBND xã P xác nhận ngày 24/01/2018;
- + Giấy CNQSD đất số BE 241128 cấp ngày 23/05/2011;
- + Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn được Văn phòng C3 công chứng ngày 28/08/2017;
- + Quyết định số 217/2016/QĐST-HNGĐ ngày 02/02/2016 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- + Kèm các văn bản, giấy tờ liên quan khác...

Trên cơ sở hồ sơ kê khai đăng ký, căn cứ Điều 105, khoản 4, Điều 98 Luật Đất đai năm 2013; Điều 37, Điều 84, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2004 của Chính phủ, quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đất đai. Ngày 02/02/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy CNQSD đất số CM 701303 cho ông Trịnh Kim T3 tại thửa 341, tờ bản đồ số 41, xã P, huyện N.

1.2. Quá trình giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- *Nguồn gốc đất theo hồ sơ địa chính thể hiện:*

Ngày 18/07/2018, ông Trịnh Kim T3 (ông Đạo Văn T8 và bà Trịnh Thị Kim C1 được đại diện ủy quyền từ ông T8 theo hợp đồng Ủy quyền được Văn phòng C3, công chứng số: 2632, quyền số 05 - TP/CC- SCC/HĐGD ngày 14/07/2018) lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Nguyễn Văn D (theo Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C3, công chứng số 2672, quyền số 05

TP CC- SCC/HĐGD ngày 18/07/2018), đối với trọn thửa 341, tờ bản đồ số 41, xã P (diện tích 1.833m²) và thực hiện nộp hồ sơ đăng ký gồm có:

- + Giấy CNQSD đất số CM 701303 cấp ngày 02/02/2018,
- + Hợp đồng Ủy quyền được Văn phòng C4, công chứng ngày 14/07/2018;
- + Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được Văn phòng C3, công chứng ngày 18/07/2018
- + Kèm các văn bản, giấy tờ liên quan khác...

Trên cơ sở hồ sơ kê khai đăng ký, căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2004 của Chính phủ, quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đất đai và điểm a khoản 1 Điều 17, điểm a khoản 1 Điều 19 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 của Bộ T12. Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh N2 cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D ngày 27/07/2018 trên trang 4 Giấy CNQSD đất số CM 701303, tại thửa 341, tờ bản đồ số 41 xã P, huyện N.

2. Ý kiến nhận xét về việc cấp Giấy CNQSD đất:

Trên cơ sở Giấy CNQSD đất số BE 241128 ngày 23/05/2011 đã được UBND huyện N cấp cho bà Quách Thị Phương T6 và các giấy tờ kèm theo hồ sơ kê khai đăng ký; căn cứ Điều 105, khoản 4, Điều 98 Luật Đất đai năm 2013; Điều 37, Điều 84, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2004 của Chính phủ, quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đất đai, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy CNQSD đất số CM 701303 ngày 02/02/2018 cho ông Trịnh Kim T3 tại thửa 341 tờ bản đồ số 41 xã P, diện tích 1.833m² là đúng theo quy định pháp luật đất đai.

Sau đó, trên cơ sở Giấy CNQSD đất số CM 701303 cấp ngày 02/02/2018 cho ông Trịnh Kim T3 và các giấy tờ kèm theo hồ sơ kê khai đăng ký; căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2004 của Chính phủ, quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đất đai và điểm a khoản 1 Điều 17, điểm a khoản 1 Điều 19 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 của Bộ T12. Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh N2 thực hiện cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D ngày 27/07/2018 trên trang 4 Giấy CNQSD đất số CM 701303 là đúng theo quy định pháp luật đất đai.

3. Ý kiến đối với yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Văn D:

Như trên đã nhận định việc cấp Giấy CNQSD đất số CM 701303 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/02/2018 cho ông Trịnh Kim T3 (đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng trang 4 sang tên cho ông Nguyễn Văn D), tại thửa 341 tờ bản đồ số 41 xã P, huyện N là đúng quy định pháp luật đất đai. Do đó, việc phía nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc T yêu cầu Tòa án giải quyết Hủy Giấy CNQSD đất số CM 701303 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/02/2018 cho ông Trịnh Kim T3 (đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng trang 4 sang tên cho ông Nguyễn Văn D), Sở T đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện N trình bày:

Ngày 23/10/2001, ông Nguyễn Thanh H2 được UBND huyện N cấp giấy CNQSD đất số O 905108 thửa đất số 29, diện tích 19.116m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm thuộc tờ bản đồ số 18 (theo bản đồ địa chính thành lập năm 1996), xã P.

Ngày 11/7/2009, ông Nguyễn Thanh H2 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn N một phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 18 (bản đồ địa chính thành lập năm 1996) tương ứng thửa đất số 110, diện tích 8.312m², thửa đất số 341 (tách thửa đất số 149) diện tích 1.835m² tờ bản đồ số 41 (bản đồ địa chính thành lập năm 2008) xã P.

Ngày 03/8/2009, ông Võ Văn N được UBND huyện N cấp giấy CNQSD đất số AO 601502 ngày cấp 03/8/2009 đối với thửa đất số 341 (tách thửa đất số 149) diện tích 1.835m² đất trồng cây lâu năm tờ bản đồ số 41 (bản đồ địa chính thành lập năm 2008), xã P.

Ông Võ Văn N chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang bà Quách Thị Phương T6 thửa đất số 341, 110 tờ bản đồ số 41 (bản đồ địa chính thành lập năm 2008), xã P được UBND huyện N cấp giấy CNQSD đất số BE 241128, BE 241127 ngày 23/5/2011.

Ngày 28/8/2017, theo văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn giữa bà Quách Thị Phương T6 và ông Trịnh Kim T3 được Văn phòng C3 chứng thực theo số 2215 quyền số 04-TP/CC- SCC/HĐGD, ông Trịnh Kim T3 được toàn quyền sử dụng thửa đất số 341 tờ bản đồ số 41 (bản đồ địa chính thành lập năm 2008), xã P đã được cấp giấy CNQSD đất số BE 241128 ngày cấp 23/5/2011.

Ngày 25/12/2017, ông Trịnh Kim T3 làm đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 341, tờ bản đồ số 41 (bản đồ địa chính thành lập năm 2008), xã P. Đến ngày 02/02/2018, ông Trịnh Kim T3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy CNQSD đất số CM 701303 thửa đất số 341 tờ bản đồ số 41 (bản đồ địa chính thành lập năm 2008) xã P.

Ngày 18/7/2018, ông Trịnh Kim T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D thửa đất số 341, tờ bản đồ số 41 (bản đồ địa chính thành lập năm 2008), xã P, được Văn phòng Đ1 – Chi nhánh N2 chỉnh lý trang 4 trên giấy CNQSD đất số CM 701303 ngày 27/7/2018.

Năm 2018 UBND huyện có nhận được đơn của ông Nguyễn T4 với nội dung phản ánh cho rằng phần đất ông T4 đang sử dụng, đã được cấp giấy CNQSD đất năm 2003 tại xã P, huyện N nhưng UBND huyện lại cấp giấy CNQSD đất này cho ông Đặng C năm 2018 là không đúng quy định.

Kết quả xác minh cho thấy phần đất liên quan đến nội dung phản ánh của ông Nguyễn T4 nằm trong tổng diện tích 19.116m² đất thuộc thửa 29, tờ 18 (cũ) – xã P, đã được UBND huyện cấp giấy CNQSD đất (lần đầu) số O 905108 ngày 23/10/2001 cho ông Nguyễn Thanh H2, nguồn gốc do ông H2 nhận chuyển nhượng. Sau đó, ông H2 tách thửa chuyển nhượng cho nhiều người, trong đó, có ông Nguyễn T4, diện tích 2.308m² thuộc thửa 129 (tương ứng thửa 342, tờ 41 mới), giấy CNQSD đất số W 732281 cấp ngày 07/4/2003 và bà Nguyễn Thị X1,

diện tích 1.798m² thuộc thửa 111 (tương ứng thửa 341, tờ 41 mới), giấy CNQSD đất số V 742194 cấp ngày 10/12/2002.

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính, phần đất ông Nguyễn Thanh H2 sau khi chuyển nhượng cho các hộ và được bồi thường chỉ còn lại thửa 110, tờ 41 (mới) — xã P. Tuy nhiên, khi ông H2 lập thủ tục chuyển nhượng cho ông Võ Văn N lại gồm 02 thửa 110 và 341. Sau đó, ông N tiếp tục chuyển nhượng thửa đất 341 này cho người khác và hiện nay, do ông Nguyễn Văn D đứng tên giấy CNQSD đất số CM 701303 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/02/2018.

Còn đối với phần đất của ông Nguyễn T4: theo BĐĐC mới tương ứng thửa 342, tờ 41 (mới). Tuy nhiên thửa 342 đã cấp giấy CNQSD đất số CM 701301 ngày 27/7/2018 cho ông Đặng C, khi ông C nhận chuyển nhượng phần đất thửa 111 có nguồn gốc của bà X1. Hiện ông C đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T.

Như vậy, theo BĐĐC mới vị trí đất của bà X1 thuộc thửa 341 nhưng khi chuyển nhượng qua đến ông C thành thửa 342 là không đúng vị trí; ông H2 không có thửa 341 nhưng chuyển nhượng cho ông N, sau đó ông N chuyển nhượng tiếp qua nhiều người khác cuối cùng là ông D cũng không đúng quy định pháp luật cần phải thu hồi điều chỉnh.

Song, theo quy định tại Khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, thì giấy CNQSD đất cấp sai nhưng đã chuyển nhượng sang người thứ ba thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân; đồng thời, các giấy CNQSD đất đã cấp cho ông Đặng C, ông Nguyễn Văn D do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp nên UBND huyện cũng không có thẩm quyền thu hồi giấy đã cấp sai. Từ đó, UBND huyện đã ban hành Văn bản số 2472/UBND-TD ngày 16/4/2019 để xử lý nội dung yêu cầu của ông Nguyễn Thịnh .

Do đó, đối với nội dung khởi kiện của người khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T4 trình bày:

Tôi Nguyễn T4 là chủ sở hữu và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số sổ W732281, thửa đất số 129 (số cũ) 342 (số mới), tờ bản đồ số 18, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Ngày 7/4/2003 UBND huyện N cấp giấy CNQSD đất cho ông T4 diện tích là 2.308m² (quyền sở số W732281 hiện tôi Nguyễn T4 đang lưu giữ từ năm 2003 đến nay không tranh chấp).

Ngày 27/7/2018 Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ đã cấp giấy CNQSD đất số CM 701301, thửa đất số 342, tờ bản đồ số 41 (số thửa và tờ bản đồ mới) diện tích 2.308m² cho ông Đặng C (đã cấp trái pháp luật) nên tôi có khởi kiện tại TAND tỉnh Đồng Nai và đã có bản án số 08/2022/HC-ST ngày 06/4/2022 về việc khiếu kiện “yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 701301” bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của tôi. Sau khi TAND tỉnh Đồng Nai xét xử xong thì ông Nguyễn Ngọc T kháng cáo lên tòa án cấp cao xét xử theo trình tự phúc thẩm và ban hành bản án phúc thẩm số 912/2022/HCPT ngày

22/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tuyên xử bác đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T, đồng thời giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bản thân tôi thấy không liên quan đến vụ án mà Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đang thụ lý nên đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai không cần thiết đưa tôi Nguyễn T4 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không chính xác, vì đất của tôi Nguyễn T4 đã được Tòa án nhân dân 02 cấp đã xét xử xong và án đã có hiệu lực thi hành, không còn liên quan gì đến vụ việc của ông Nguyễn Ngọc T.

Ngày 06/6/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành thông báo số 281/TB-TA về việc thời gian tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc tại thửa 341 tờ bản đồ 41 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai và CV số 293/2023/QĐ-XXTĐTC ngày 6/6/2023, vào lúc 8 giờ 30 ngày 15/6/2023 tại thửa đất trên.

Ngày 02/08/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành thông báo số 470/TB-TA về việc phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại.

Sau khi nhận các văn bản của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai nêu trên tôi thấy rằng việc ông Nguyễn Ngọc T đang khởi kiện thửa 341 bản đồ 41 diện tích khoảng 2.000m², không liên quan gì đến thửa đất của tôi, và Tòa án nhân dân 02 cấp xét xử công nhận cho tôi là thửa 342.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X1 trình bày:

Đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ 18 (cũ) tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai là do bà X1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1962, địa chỉ khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký vào ngày 15/10/2002, quá trình mua bán giữa bà X1 với ông H2 được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Sau đó, trong cùng năm 2002, tôi được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2009, bà X1 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lê Văn T5. Quá trình chuyển nhượng, bà X1 và ông T5 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện quy trình thủ tục theo đúng quy định của pháp luật. Hiện nay, bà không còn liên quan gì tới thửa đất này, vì vậy đề nghị Tòa không đưa tôi vào tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đặng C trình bày:

Trước đây, ngày 23/10/2018 tôi có chuyển nhượng thửa đất số 342 tờ bản đồ 41 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai cho ông Nguyễn Ngọc T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8003 quyền số 7 được Văn phòng C3 T9 công chứng. Việc chuyển nhượng giữa tôi và ông T đã hoàn tất, ông T cũng đã cập nhật biến động sang tên ông T ngày 08/11/2018.

Nguồn gốc của thửa đất này là do ông Nguyễn Thanh H2 tách từ thửa đất số 29 tờ bản đồ 18 (Theo trích lục bản đồ năm 1999) thành nhiều thửa nhỏ. Sau khi tách thửa, vào năm 2002 ông H2 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị X1 thửa 11 tờ bản đồ 18 (cũ) từ đó bà X1 được cấp giấy chứng nhận số V742194 ngày 10/12/2002 cho thửa đất nhận chuyển nhượng; đến ngày 28/9/2009 bà X1

đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông Lê Văn T5, từ đó ông T5 được cấp đổi sổ và thửa đất 111 tờ bản đồ 18 (cũ) thành thửa 342 tờ bản đồ 44; Đến tháng 5 năm 2011 ông T5 chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất nói trên cho bà Q Thương Thảo; sau đó vào tháng 2 năm 2018 bà T6 ly hôn và sang tên thửa đất này lại cho chồng là ông Trịnh kim T10; đến tháng 7 năm 2018 ông T10 chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất nói trên cho bà Bùi Thị Thanh T7; rồi vào tháng 8/2018 bà T7 chuyển nhượng cho tôi là Đặng C, sau đó tôi đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nói trên cho ông Nguyễn Ngọc T, và ông T đã cập nhật biến động sang tên ông T như đã trình bày trên.

Tuy nhiên, sau này theo kết quả thẩm tra số 31/BC-TT ngày 28/02/2019 của Thanh tra huyện N, qua chồng ghép Bản đồ địa chính cũ và mới thì tôi được biết là thửa đất nói trên thuộc thửa III tờ bản đồ 18 (cũ), nhưng vào năm 2002 thửa đất này tương ứng đã trở thành thửa 341 tờ bản đồ 41 (mới) xã P. Và cũng theo kết luận của Thanh tra huyện N thì thửa đất 341 này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn N là không đúng vị trí chuyển nhượng từ ông H2, sau đó ông N chuyển nhượng cho các hộ khác và hiện nay do ông Nguyễn Văn D đứng tên giấy CNQSD đất là không đúng quy định, cần thiết phải thu hồi. Ngoài ra, báo cáo cũng nói rõ, đến tháng 8 năm 2009 sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ trong đó có chuyển nhượng cho bà X1, thì ông H2 chỉ còn lại mỗi thửa 110, nhưng ông H2 đã lập thủ tục chuyển nhượng cho ông N gồm hai thửa 110 và thửa 149 (thửa 149 sau này đổi thành thửa 341) tờ bản đồ 41 xã P là không đúng.

Đối với thửa đất mà tôi đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T, chúng tôi đã hoàn tất việc chuyển nhượng, tôi không còn quyền lợi hay nghĩa vụ gì đối với thửa đất này và cũng không có chứng cứ, tài liệu gì khác để cung cấp cho Q1 tòa liên quan đến việc giải quyết vụ án nói trên.

Vì vậy, tôi đề nghị Quý Tòa giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật và cho tôi được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và Tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Kim T3 trình bày:

Tôi là chủ sử dụng thửa đất số 341, tờ bản đồ số 11 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; tuy nhiên, ngày 18/7/2018, tôi đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Nguyễn Văn D (thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông Đào Văn C2 và bà Trịnh Thị Kim C1) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2672 của Văn phòng C3 T9. Ông D cũng đã cập nhật sang tên ông D ngày 27/7/2018. Vì vậy, tôi cũng không còn quyền hay nghĩa vụ gì đối với thửa đất này, cũng như không có chứng cứ tài liệu gì khác để cung cấp cho Tòa liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Tôi đề nghị quý Tòa giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật và cho tôi được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và Tòa án nhân dân các cấp (nếu có).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, cùng người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn D trình bày:

Vào ngày 27/7/2018 ông D nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.833m² thuộc thửa đất số 341 tờ bản đồ số 41 (bản đồ địa chính mới) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai từ ông Trịnh Kim T3. Qua quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ thì thể hiện nguồn gốc diện tích đất nói trên là một phần diện tích đất của ông Nguyễn Thanh H2, ông H2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số O 905108 ngày 23/10/2001, sau đó ông H2 chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho ông Võ Văn N, ông N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009, sau đó ông N chuyển nhượng cho bà Quách Thị Phương T6, bà T6 được cấp Giấy chứng nhận năm 2011, năm 2017 ông Trịnh Kim T3 (chồng bà T6) làm đơn đăng ký biến động và được cấp Giấy chứng nhận năm 2018, sau đó ông T3 chuyển nhượng cho ông D;

Ngày 02/02/2018, ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 701303, thửa đất số 341, tờ bản đồ 41, diện tích 1.833m², địa chỉ: xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Ông D thực hiện việc mua bán theo đúng pháp luật hiện hành bằng việc công chứng thuận mua vừa bán với nhau, đã được người bán cung cấp vị trí ranh giới thửa đất và thực hiện việc đo đạc bản vẽ hiện trạng đầy đủ, thửa đất trên ông D đã cắm mốc ranh giới thửa đất từ khi mua và đã trồng cây trên miếng đất ổn định từ năm 2018 đến nay;

Xin Hội đồng xét xử sơ thẩm tạm ngừng phiên tòa để xác minh thu thập tài liệu chứng cứ đối với 03 thửa đất của ông Trịnh Kim T3, mà trong đó có 01 thửa đất ông T mua, việc chuyển nhượng đất giữa ông Đặng C và ông T là không có thật; đề nghị Hội đồng xét xử xem xét ngừng phiên tòa và thụ lý đơn yêu cầu độc lập của ông D, đưa vợ ông D vào tham gia tố tụng trong vụ án, ông D đã có giấy chứng nhận kết hôn vào năm 1999, tiền mua đất là tài sản chung của vợ chồng;

Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 102/2023/HC-ST ngày 01 tháng 12 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ Điều 30, Điều 32, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 204, Điều 206 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng Điều 98, 99, 105, khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2013; Điều 5 ; Điều 37; Điều 60; Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 701303 ngày 02/02/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trịnh Kim T3, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Văn D.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 06/12/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T do không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về việc sửa bản án sơ thẩm do có vi phạm về thủ tục tố tụng do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa đầy đủ người tham gia tố tụng là những người biết về quá trình chuyển nhượng, không thực hiện đối chất theo yêu cầu của ông D; bà Bùi Thị Thanh T7 có đơn yêu cầu tham gia tố tụng nhưng không được Tòa án chấp nhận. Đây là những người quan trọng và vi phạm này có ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án. Ông D cho rằng không có việc chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Ngọc T và ông Đặng C, mà ông T đã lợi dụng lúc làm môi giới và lo thủ tục giấy tờ đất cho ông đã phát hiện sự việc và khởi kiện; thực tế ông T không quản lý đất ngày nào, người trực tiếp quản lý, sử dụng đất là ông D; ông quản lý sử dụng 03 thửa đất số 341, 342 và 147 nhưng Tòa án không xem xét đến công sức của ông, dù đất đã được cắm ranh mốc và có tác động trên đất, là thiếu sót. Ông D có cung cấp tài liệu là 03 Hợp đồng chuyển nhượng đối với 03 thửa đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá chứng cứ này và cũng không triệu tập bà T11 vợ ông D vào tham gia tố tụng mà nhận định không triệu tập bà vẫn không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án là không đúng.

Đại diện của người bị kiện không tham dự phiên Tòa cũng không có ý kiến về yêu cầu kháng cáo của ông D.

Người khởi kiện ông Nguyễn Ngọc T cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo do đã giải quyết đúng quy định. Trong phần tranh luận, phía người khởi kiện cho rằng ông D cũng có người đại diện hợp pháp trong giai đoạn xét xử sơ thẩm và nhiều lần xin hoãn phiên Tòa nhưng vẫn không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng như vừa trình bày; Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã có ý kiến đề ông D cung cấp chứng cứ nhưng ông không cung cấp chứng cứ nào, cũng không thực hiện thủ tục yêu cầu độc lập nên không có căn cứ để cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót hoặc hạn chế các quyền tố tụng của ông D. Về nội dung: các văn bản của UBND huyện N và UBND xã P đã xác định qua kiểm tra hồ sơ địa chính đã phát hiện có sai sót và cũng yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đề nghị không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Đơn kháng cáo được làm trong hạn luật định nên hợp lệ, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập, ý kiến của UBND huyện N và UBND xã P cùng Báo cáo thanh tra của huyện N thể hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 701303 ngày 02/02/2018 được cấp cho ông Võ Văn N đối với thửa 341 – hiện nay do ông Nguyễn Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cập nhật chỉnh lý biến động trên trang 4 ngày 27/7/2018). Phần đất này có nguồn gốc từ ông Nguyễn Thanh H2, sau khi chuyển nhượng cho các hộ và được bồi thường thì ông H2 chỉ còn lại thửa 110 nhưng lại ký chuyển nhượng cho ông N cả 02 thửa là 110 và 341 (mà ông đã chuyển nhượng

cho bà Nguyễn Thị X1). Như vậy khi ông H2 chuyển nhượng cho ông N thì ông H2 đã không còn thửa đất nào nữa để chuyển nhượng, ông N sau đó tiếp tục chuyển nhượng cho người khác và hiện nay đến ông D. Thửa 341 thực chất là ông H2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị X1, sau đó bà X1 chuyển nhượng cho nhiều người khác đến ông Đặng C, ông C tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T. Tuy nhiên khi cấp GCNQSD đất cho ông C đã cấp nhầm vị trí và diện tích của thửa 342 của ông Nguyễn T4 nên ông Nguyễn T4 khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C (cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn Ngọc T). Sau đó, Bản án hành chính phúc thẩm số 912/2022/HC-PT ngày 22/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại TP H tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C. Bản án trên cũng xác định thửa đất đúng của ông Cầu là thửa số 341 đã bị cấp cho ông Võ Văn N đứng tên, nên ông Nguyễn Ngọc T có quyền khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N đứng tên (nay đã cập nhật chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Văn D). Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T là đúng pháp luật và đúng thực tế.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ nào mới nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng Hành chính giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức:

Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn D làm trong hạn luật định nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Án sơ thẩm đã xác định loại vụ việc, quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết đúng quy định của Luật Tố tụng Hành chính. Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định về thủ tục tố tụng, quyền lợi tố tụng của các đương sự được bảo đảm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình, các chứng cứ được thu thập đã đủ cơ sở để giải quyết toàn bộ các vấn đề của vụ án.

Người bị kiện và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch UBND huyện N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[2] Về nội dung:

Theo đơn khởi kiện, ông Nguyễn Ngọc T yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 701303 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/02/2018 cho ông Trịnh Kim T3, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Văn D. Xét các tài liệu chứng cứ đã thu thập thể hiện:

Ông Nguyễn Thanh H2 có diện tích đất 19.116m² – thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 18 (cũ) tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Ông tách thửa chuyển nhượng đất cho nhiều người, trong đó:

Năm 2002, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị X1 1.798m², bà được cấp GCNQSD đất số V742194 ngày 10/12/2002 – thửa mới được tách thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 18 (cũ).

Năm 2009, chuyển nhượng cho ông Võ Văn N 1 phần diện tích gồm 02 thửa: 8.312m² được xác định là thửa 110 và 1.835m² được xác định là thửa 341, tờ bản đồ số 41 (mới).

Bà X1 sau đó chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn T5 thửa 111, tờ bản đồ số 18 (cũ), ông T5 được cấp GCNQSD đất vào ngày 28/9/2009 thành thửa 342, tờ bản đồ số 41 (mới), diện tích 2.194m².

Ông T5 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất 342 này cho bà Quách Thị Phương T6. Khi bà T6 ly hôn cùng chồng là ông Trịnh Kim T3, cả hai thỏa thuận giao thửa đất này cho ông T3 và ông T3 đã được cấp GCNQSD đất ngày 02/02/2018.

Tháng 7/2018 ông T3 chuyển nhượng thửa đất 342 cho bà Bùi Thị Thanh T7 (chỉnh lý trang 4); bà T7 tiếp tục chuyển nhượng QSD đất cho ông Đặng C vào tháng 8/2018 (chỉnh lý trang 4) và ông C tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Ngọc T vào ngày 23/10/2018 (chỉnh lý trang 4).

Tuy nhiên, qua xác minh thanh tra và kết quả chồng ghép bản đồ do có khiếu nại và khởi kiện của ông Nguyễn T4 thì thửa đất 342 đã bị xác định sai về vị trí và người quản lý sử dụng. Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, UBND huyện N đã xác định theo Bản đồ địa chính mới, vị trí đất của bà X1 thuộc thửa 341 nhưng khi chuyển nhượng qua đến ông C thành thửa 342 là không đúng vị trí; ông H2 không có thửa 341 nhưng chuyển nhượng cho ông N sau đó ông N chuyển nhượng cho nhiều người đến cuối cùng là ông Nguyễn Văn D là không đúng quy định pháp luật nên phải thu hồi điều chỉnh. Tại Bản án Hành chính sơ thẩm số 08/2022/HC-ST ngày 06/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và Bản án Hành chính phúc thẩm số 912/2022/HC-PT ngày 22/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. đã xác định thửa đất số 342 tương ứng với thửa đất mà ông Nguyễn T4 đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh H2 nhưng lại ghi nhận trên GCNQSD đất cho ông Đặng Cầu I không đúng vị trí, không đúng hiện trạng sử dụng đất. Do vậy, tuyên hủy GCNQSD đất đã cấp cho ông Nguyễn Ngọc T. Tại các bản án này cũng đã xác định rõ: thửa đất ông H2 chuyển nhượng cho bà X1 có hiện trạng và số hiệu đúng là 341, tờ bản đồ số 41. Thế nhưng năm 2009, ông H2 lại thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Võ Văn N cả thửa 341 và thửa 110 là chuyển nhượng cả phần đất trước đó ông đã chuyển nhượng cho bà X1 (và bị cấp nhầm sang đất của ông Nguyễn T4 không đúng vị trí). Thực tế, tại thời điểm chuyển nhượng cho ông N thì ông H2 chỉ còn thửa 110 nên việc ông chuyển nhượng cả thửa 341 là vi phạm quyền lợi của bà X1 và những người nhận chuyển nhượng lại thửa này từ bà X1.

Ông Lê Văn N1 được cấp GCNQSD đất đối với thửa 341 và sau đó đã chuyển nhượng lại cho nhiều người (người cuối cùng là ông Nguyễn Văn D) là

không đúng quy định pháp luật nên cần thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để điều chỉnh.

Như vậy, với bản án đã có hiệu lực pháp luật thì đây là những tình tiết không cần phải chứng minh; có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T về việc hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 701303 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/02/2018 cho ông Trịnh Kim T3, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Văn D do Sở T đã thực hiện sai thủ tục cấp giấy chứng nhận, không thực hiện xác định thực tế thửa đất được cấp giấy chứng nhận dẫn đến có sự nhầm lẫn và ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc T. Án sơ thẩm đã đánh giá và tuyên xử hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 701303 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/02/2018 cho ông Trịnh Kim T3, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Văn D là đúng với chứng cứ đã thu thập, đúng quy định pháp luật.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn D được làm trong thời hạn luật định, hợp lệ. Tuy nhiên như phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thủ tục giải quyết vụ án đúng quy định tố tụng, đánh giá chứng cứ theo tài liệu đã được thu thập hợp pháp và tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T là có căn cứ. Ông D nêu các lý do kháng cáo về việc vi phạm thủ tục tố tụng do không triệu tập đầy đủ những người biết hoặc liên quan đến quá trình chuyển nhượng của thửa đất được cấp giấy chứng nhận cũng như không thực hiện thủ tục đối chất dẫn đến kết quả tuyên xử không đúng làm thiệt hại quyền lợi của ông. Tuy nhiên căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã thu thập, công khai ở giai đoạn xét xử sơ thẩm như phân tích ở phần trên cho thấy bản án sơ thẩm đã xét xử có căn cứ. Trường hợp cho rằng quyền lợi bị ảnh hưởng bởi vụ án hành chính, ông có khởi kiện vụ án dân sự liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với bên chuyển nhượng. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm ông D cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo. Hội đồng xét xử thống nhất theo đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí hành chính sơ thẩm và phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn D, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

Căn cứ:

Điều 30, Điều 32, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 204, Điều 206 của Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Điều 98, 99, 105, khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2013;

Điều 5, Điều 37, Điều 60, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 701303 ngày 02/02/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trịnh Kim T3, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Văn D.

Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000110 ngày 10 tháng 01 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Đương sự đã thực hiện xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TPHCM (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai (1);
- ĐS (8);
- Lưu VP(3), HS(2).20b.NHT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thụy Vũ