

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **29/2024/HC-ST**
Ngày: 20/6/2024
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 TỈNH ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Đào.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Thu Vân
Bà Trần Thủy Tiên.

Thư ký phiên tòa: Bà Đường Hạc Vương Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2024 tại Hội trường 5-Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2027/TLST-HC ngày 27 tháng 02 năm 2017 về việc “*Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2024/QĐXXST-HC ngày 22/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 236/2024/QĐ-ST ngày 22/5/2024, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Đoàn Hoàng Y, sinh năm 1946.

Địa chỉ: khu phố N, phường B, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Hữu H, sinh năm 1941. (Văn bản ủy quyền ngày 14/7/2020)

Địa chỉ: Khu phố M, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Y: Bà Trần Nguyễn Kiều O – Luật sư Văn phòng luật sư Trần Văn K thuộc đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: đường Hà Huy G, khu phố M, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Duy T – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H. (Văn bản ủy quyền ngày 12788/UBND-TCD ngày 21/8/2023)

Địa chỉ: phường N, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1939.(chết ngày 04/5/2022)

Địa chỉ: khu phố H, phường N, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn P:

+ Bà Lê Thị G, sinh năm 1941.

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1961.

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: tổ M, khu phố H, phường N, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1958.

3. Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: khu phố B, phường N, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1977.

Địa chỉ: khu phố T, phường H, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông Phan Văn P, sinh năm 1963.

Địa chỉ: khu phố H, phường M, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Nơi ở hiện nay: khu phố T, phường P, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

6. Ông Đoàn Hữu H, sinh năm 1941.

Địa chỉ: Khu phố M, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện bà Đoàn Hoàng Y do ông Đoàn Hữu H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 25/02/2003 bà Đoàn Hoàng Y và ông Nguyễn Văn P có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông P bán cho bà Y phần đất tại tổ B, khu phố B, phường N, thành phố H, hiện trạng đất đang trồng rau muống, diện tích ngang 06m, dài hết lô đất giáp với mương nước 42m, giá chuyển nhượng 22 cây rưỡi vàng 9T5 (quy ra là 720.000.000đ).

Nguồn gốc phần đất là của ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị L (cha mẹ ruột của ông P) sử dụng đất từ năm 1963, đã qua đời và để lại cho ông P quản lý, sử

dụng từ trước năm 1975, đến thời điểm ông P chuyển nhượng cho bà Y đất không tranh chấp với ai.

Từ năm 2012 bà Y liên tục liên hệ với Ủy ban nhân dân phường N, Ủy ban nhân dân thành phố H để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hồ sơ bị trả về với lý do không đủ diện tích để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 08/4/2016 bà Y có gửi đơn khiếu nại Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H về việc yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05023 cấp ngày 13/8/2012 đứng tên bà Nguyễn Ngọc L. Lý do, đất của bà L chiều ngang không tính từ mép đường như trong thỏa thuận phân chia của gia tộc mà từ mép đường tính vào tự chừa đường đi 2,05m rồi mới đến phần đất của bà L. Diện tích của bà Nguyễn Ngọc L đã lấn sang phần đất của bà Y đã mua lại của ông P, chiều ngang đất bà Y mua chỉ còn lại 2,07m.

Ngày 23/9/2016 Ủy ban nhân dân thành phố H trả lời bà Y không thể thu hồi vì thủ tục cấp đúng quy định.

Ông Nguyễn Văn P ghi nhận không hề biết việc bà Nguyễn Ngọc L được cấp giấy chứng nhận, không ký giấy xác nhận phần đất giáp ranh cho bà Nguyễn Ngọc L.

Bà Y khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05023 ngày 13/8/2012 đứng tên bà Nguyễn Ngọc L.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố H tại các bản trình bày ý kiến ngày 05/9/2019, 30/6/2021 trình bày:

Nguồn gốc và quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Theo hồ sơ do VPĐK đất đai chi nhánh H cung cấp thể hiện thửa 286 tờ bản đồ số 6 tại phường N có nguồn gốc do ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Ngọc L sử dụng được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận AE959061 ngày 07/8/2006.

- Ngày 18/4/2012 ông N, bà L có đơn cơ mất giấy chứng nhận nêu trên và được Công an phường N chứng thực ngày 18/4/2012, được UBND phường N niêm yết công khai thông báo mất giấy chứng nhận số AE959061 từ ngày 02/5/2012 đến ngày 20/5/2012

- Ngày 09/8/2012 VPĐK đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh H có tờ trình số 169/TTR-CPĐK về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE959061 do UBND thành phố H ký cấp ngày 07/8/2006 cho ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Ngọc L và cấp lại GCN quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Ngọc L tại thửa đất số 286.

Ngày 16/8/2012 UBND TP.H ban hành quyết định số 4456/QĐ-UBND về việc hủy GCN quyền sử dụng đất số AE959061 do UBND TP.H ký ngày 07/8/2006 cấp cho ông N, bà L tại thửa 286, tờ bản đồ số 6, diện tích 430,5m² với lý do ông N, bà L đã làm mất GCN nêu trên theo đơn có mất. Theo đó, giao trách nhiệm VPĐK đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh H cập nhập việc hủy giấy chứng nhận và hướng dẫn bà Nguyễn Ngọc L (người được toàn quyền sử dụng và định đoạt thửa đất 286 theo giấy thỏa thuận về tài sản chung sau ly hôn giữa ông N, bà L được UBND phường N chứng thực ngày 15/3/2011 **(BL121)** và quyết định số 1321/2009/QĐST-HNGĐ ngày 20/11/2009 của TAND thành phố H về công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự.

Trên cơ sở đơn xin cấp lại cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L được UBND phường N xác nhận ngày 02/6/2012, được Văn phòng đăng ký chi nhánh H thẩm tra xác nhận ngày 07/8/2012 với tình trạng hồ sơ đủ điều kiện giải quyết cấp giấy chứng nhận theo Điều 24 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ.

Ngày 17/8/2012 UBND thành phố H ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK507439 (số vào sổ 05023) cho bà Nguyễn Ngọc L tại thửa đất số 286, tờ bản đồ số 6 phường N diện tích 450,5m² với mục đích nuôi trồng thủy sản.

Với nội dung trên căn cứ Luật đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, việc UBND thành phố H đã ký cấp GCN số BK507439 (số vào sổ 05023) cho bà Nguyễn Ngọc L tại thửa đất số 286, tờ bản đồ số 6 phường N là đảm bảo theo quy định pháp luật.

Trường hợp trong quá trình xác minh và xét xử có phát sinh các tình tiết, chứng cứ xác định nguồn gốc sử dụng đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất theo kê khai của bà Đoàn Hoàng Y cùng ý kiến xác minh của UBND phường N có sai lệch so với hồ sơ kê khai thì đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai căn cứ theo quy định của pháp luật hiện hành để giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P trình bày:

Phần đất trên là của cha mẹ để lại cho ông. Ông và các anh em đã phân chia để sử dụng. Riêng phần đất ông được hưởng ông đã chuyển nhượng cho bà Đoàn Hoàng Y năm 2003.

Khi chuyển nhượng về phần ranh giới giữa phần đất của ông và em trai ông là Nguyễn Thành N cho đến nay hình dạng và diện tích đất không thay đổi. Được sự đồng ý của bà Y xác nhận qua các cuộc họp giải quyết trước đây. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho em trai ông là ông N như thế nào ông không

biết. Hiện nay, phần đất trên của ông N đã bàn giao cho ban quản lý dự án trường mẫu giáo N.

Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Mảnh đất ông bán cho bà Y có chiều rộng 06m và chiều dài 42m, hiện nay vẫn còn nguyên cột mốc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc L tại bản tự khai ngày 12/4/2017, 28/7/2017 trình bày:

Đất do cha mẹ chồng cho hai vợ chồng bà. Năm 2009 bà và ông N ly hôn, ông N đã chuyển nhượng lại cho bà toàn quyền sử dụng. Bà sử dụng đến đầu năm 2015, Ủy ban nhân dân phường N xuống động viên giao đất cho Ban dự án xây dựng nhà trẻ. Ngày 23/10/2025 bà đã bàn giao Giấy chứng nhận và mặt bằng cho anh Nguyễn Văn K (chủ đầu tư dự án nhà trẻ phường N). Về vấn đề bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn K, bà không còn giữ bất cứ giấy tờ gì cả.

Nay bà không còn dính liếu đến miếng đất bà Y đang khởi kiện. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành N trình bày:

Nguồn gốc đất trên là của cha mẹ ông sang nhượng từ năm 1963 cho đến sau này năm 1986 mẹ ông mất, năm 1990 cha ông mất, anh em ông đã tự phân chia phần đất để sử dụng.

Phần ranh giới do anh hai ông là Nguyễn Văn P cắm ranh và ông đã sử dụng từ năm 1975. Đến năm 2003, vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2009, ông và bà L ly hôn theo thỏa thuận ông để lại mảnh đất cho bà L sử dụng. Đến năm 2015, khu vực này đã có thông báo thu hồi đất làm nhà trẻ phường N. Bà L đã chấp hành và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và mặt bằng cho chủ dự án.

Về phần ranh giới thửa đất, ông P và gia đình bà Y đều thừa nhận tại thực địa không hề có lán chiếm, vẫn không thay đổi hình dáng. Sự việc đã được Ủy ban nhân dân phường N hòa giải và Tòa án H đã giải quyết.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ trước đến nay ông hoàn toàn không biết có sai trái gì, sau khi bà Y khởi kiện ông mới biết ranh giới và diện tích không thay đổi nhưng trên hồ sơ địa chính không phù hợp tọa độ.

Hiện nay khu vực trên đã bị thu hồi để làm dự án. Ông đề nghị bà Y phối hợp với chủ đầu tư và Ủy ban nhân dân phường N giải quyết việc thu hồi đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K không đến tòa làm việc nên không có lời khai.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn P trình bày:

Vào năm 2018 hay 2019 (do quá lâu ông không nhớ rõ) có mua của ông K 01 lô đất tại phường N, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (ông không nhớ số tờ, số thửa), sau đó ông được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận chủ sở hữu đất do ông đứng tên.

Sau đó do điều kiện kinh tế khó khăn (sau dịch covid19) nên ông có bán lại cho ông K năm 2022. Quá trình mua bán giao dịch có làm thủ tục sang tên cho ông K nhưng phòng quản lý đất cho biết lô đất này đang tranh chấp không thể giao dịch được.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Y ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Hữu H:

Thông nhất với ý kiến trình bày của người khởi kiện bà Đoàn Hoàn Y.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Đề nghị xem xét lại khi mua đất, vì ông Nguyễn Thành N là người xác định ranh giới, thủ tục, xung quanh hiện trạng các cột mốc còn nguyên. Quá trình đăng ký kê khai đúng do lúc đó bà Đoàn Hoàng Y và ông Đoàn Hữu H đã làm nên bị gián đoạn là ngoài ý muốn. Năm 2011 bà Y có gửi đơn đi khắp nơi trước khi ra Tòa và hòa giải. Do bị lệch vị trí Phòng Tài nguyên và Môi trường, việc ông Nguyễn Văn P là bán đất ngay tình. Vào năm 2006 khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà L là đo bao. Năm 2012 ông N, bà L làm đơn có mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chỉ còn 2.000m² thì đây có phải là trách nhiệm của Nhà nước, vẫn phải áp dụng tọa độ, do tổng đo bao là 3.000m² nhưng đến năm 2012 chỉ còn 2.000m², trên hình thể thửa đất của bà Y còn ngang 2,04m, đề nghị Nhà nước phải bảo vệ cho người dân và trả lời cho người dân biết. Cột mốc để xác định ranh đất năm 2005 cột bê tông, đến năm 2011 không còn cọc bê tông thì Nhà nước phải trả lời cho người dân, vì vị trí không thể lệch như vậy, đất có vị trí cố định. Cuối cùng ông H, bà Y có nguyện vọng được trả lại diện tích đã mua. Ông H, bà Y cũng không muốn yêu cầu hủy giấy chứng nhận nhưng vì được Phòng tài nguyên xác định việc cấp giấy chứng nhận cho ông N, bà L là không đúng nên đề nghị hủy để trả lại diện tích đất cho bà Y.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Về tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiên hành tố tụng đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc thu thập chứng cứ đầy đủ, khách quan, thời hạn tố tụng được đảm bảo và các văn bản tố tụng được tổng đạt hợp lệ. Phiên tòa được thực hiện dân chủ, bình đẳng. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, chấp hành tốt pháp luật.

Về nội dung: Phần đất ông Nguyễn Thành N sử dụng thuộc tờ bản đồ số 6 thửa 286 phường N, diện tích 430,5 m², có nguồn gốc của cha mẹ ông N mua của

ông Nguyễn Văn Đ năm 1963, gia đình sử dụng để xây nhà, đến năm 1986 mẹ ông qua đời, năm 1990 cha ông qua đời.

Theo cam kết hội đồng gia tộc ngày 16/6/1997 giao toàn quyền sử dụng đất cho ông N. Ngày 14/6/2005 ông N kê khai xin đăng ký quyền sử dụng đất. Ngày 07/8/2006 UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 959061 cho ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Ngọc L thửa số 286 tờ bản đồ số 6 phường N. Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 959061 ngày 07/8/2006 được cấp theo bản đồ địa chính năm 1998 thì một phần thửa đất giáp nương; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 507439 ngày 17/8/2012 cấp theo bản đồ địa chính năm 2011 thể hiện một phần thửa đất giáp đường. Tuy nhiên thửa đất không hề thay đổi về vị trí, diện tích, hình thể, ranh giới kể từ khi cấp giấy chứng nhận lần đầu.

Bà Y nhận chuyển nhượng trên cơ sở sự thỏa thuận phân chia di sản theo Đơn yêu cầu chứng thực phân chia di sản ngày 21/12/2004 có nội dung: “ông P ngang 27 mét, ông N phần còn lại”. Thỏa thuận này không kèm bản trích vẽ thửa đất, có sự xác nhận của Ủy ban phường là xác nhận về đương sự chứ không xác nhận về tài sản.

Ngày 25/02/2003 ông P và bà Y ký Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng các bên lập giấy tay, nội dung không thể hiện vị trí hình thể thửa đất, không có trích vẽ thửa đất. Trong khi đó, toàn bộ Thửa đất 30a của gia đình ông N là thửa đo bao.

Bà Y nhận chuyển nhượng khi đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toàn bộ diện tích thửa đất là đo bao, chưa được đối soát ngoài thửa địa. Dẫn đến thiếu diện tích khi cấp giấy, không đủ điều kiện được cấp giấy.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điểm a khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng Hành chính. Bác đơn khởi kiện của bà Đoàn Hoàng Y.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Ông Nguyễn Duy T là người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND thành phố H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K, ông Phan Văn P có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 158 Luật tố tụng hành chính năm 2015 Tòa án đưa ra xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà Lê Thị G, bà Nguyễn Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị

Mỹ N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc L, ông Nguyễn Thành N đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có lý do. Căn cứ Điều 157, 158 Luật tổ tụng hành chính năm 2015 Tòa án đưa ra xét xử vắng mặt.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai theo quy định tại Điều 32 Luật tổ tụng hành chính năm 2015.

[3] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 30/12/2016 bà Đoàn Hoàng Y nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05023 ngày 13/8/2012 đứng tên bà Nguyễn Ngọc L. Căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 17/6/2016 của UBND phường N, Công văn số 9441/UBND-TCD ngày 23/9/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố H “*v/v trả lại đơn của bà Đoàn Hoàng Y ngụ tại phường B*”. Nhận thấy, việc bà Y biết được việc UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK507439, số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CH05023 ngày 13/8/2012, thửa đất 286, tờ bản đồ số 6 tại phường N, thành phố H đứng tên bà Nguyễn Ngọc L vào khoảng đầu năm 2016. Do vậy, bà Y khởi kiện Quyết định hành chính vẫn còn trong thời hiệu được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tổ tụng hành chính.

[4] Về nội dung:

Bà Đoàn Hoàng Y khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK507439, số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CH05023 ngày 13/8/2012, thửa đất 286, tờ bản đồ số 6 tại phường N, thành phố H do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp cho bà Nguyễn Ngọc L.

- Xét nguồn gốc và quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thửa 286, tờ bản đồ số 6 tại phường N nguồn gốc đất là của cha, mẹ ông Nguyễn Thành N mua của bà ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị H sử dụng từ năm 1963 đến năm 1986 mẹ mất, năm 1990 cha mất, ông Nguyễn Thành N sử dụng theo bản cam kết Hội đồng gia tộc ngày 16/6/1997.

Ngày 10/11/2004 ông Nguyễn Thành N có đơn tường trình nguồn gốc đất, thể hiện nguồn gốc đất diện tích 430,5m² cha, mẹ ông Nguyễn Thành N mua của bà ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị H sử dụng từ năm 1963 đến năm 1986 mẹ mất, năm 1990 cha mất, ông Nguyễn Thành N sử dụng đến nay, đã được UBND phường N xác nhận nguồn gốc ngày 17/6/2005.

Cùng ngày 10/11/2004 ông Nguyễn Thành N có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 430,5m² thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 6 phường N. Ủy ban nhân dân phường N xác nhận đề nghị cấp ngày 16/6/2005.

Ngày 17/6/2005, Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận phường N tổ chức xét duyệt hồ sơ, thể hiện: nguồn gốc đất là của cha, mẹ ông Nguyễn Thành N mua từ năm 1963 đến năm 1986 mẹ mất, năm 1990 cha mất, ông Nguyễn Thành N sử dụng đến nay. Hiện trạng sử dụng ổn định không tranh chấp. Kết luận của Hội đồng: đề nghị cấp.

Ngày 14/6/2005, ông Nguyễn Thành N có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 286, tờ bản đồ số 6 phường N, diện tích 430,5m², theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 2735/2005, tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Kỹ thuật Địa chính – Nhà đất Đồng Nai đo vẽ, ký xác nhận ngày 23/3/2005. Ranh, mốc giới thửa đất được ông Nguyễn Thành N và chủ sử dụng đất liền kề là ông Nguyễn Văn P ký xác nhận ngày 05/02/2005 (theo biên bản ngày 05/02/2005- bút lục 139)

Ngày 07/8/2006 UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE959061 thửa đất số 286, tờ bản đồ số 6 phường N, diện tích 430,5m² cho ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Ngọc L.

Năm 2011, ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Ngọc L thỏa thuận giao cho bà Nguyễn Ngọc L được toàn quyền sử dụng thửa đất số 286, tờ bản đồ số 6 phường N, diện tích 430,5m² theo giấy thỏa thuận về tài sản chung sau ly hôn được Ủy ban nhân dân phường N chứng thực ngày 15/3/2011.

Ngày 18/4/2012 ông N, bà L có đơn có mất giấy chứng nhận nêu trên và được Công an phường N chứng thực ngày 18/4/2012, được UBND phường N niêm yết công khai thông báo mất giấy chứng nhận số AE959061 từ ngày 02/5/2012 đến ngày 20/5/2012

Ngày 09/8/2012 VPĐK đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh H có tờ trình số 169/TTR-CPĐK về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE959061 do UBND thành phố H ký cấp ngày 07/8/2006 cho ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Ngọc L và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Ngọc L tại thửa đất số 286.

Ngày 16/8/2012 UBND TP.H ban hành Quyết định số 4456/QĐ-UBND về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE959061 do UBND TP.H ký ngày 07/8/2006 cấp cho ông N, bà L tại thửa 286, tờ bản đồ số 6, diện tích 430,5m² với lý do ông N, bà L đã làm mất giấy chứng nhận nêu trên theo đơn có mất. Theo đó, giao trách nhiệm Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh H cập nhập việc hủy giấy chứng nhận và hướng dẫn bà Nguyễn Ngọc L (người được toàn quyền sử dụng và định đoạt thửa đất 286 theo giấy thỏa thuận về tài sản chung sau ly hôn giữa ông N, bà L được UBND phường N chứng thực ngày 15/3/2011 và Quyết định số 1321/2009/QĐST-HNGĐ ngày 20/11/2009 của TAND thành phố H về công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự.

Trên cơ sở đơn xin cấp lại cấp đổi giấy chứng nhận của bà L được UBND phường N xác nhận ngày 02/6/2012, được VPĐK chi nhánh H thẩm tra xác nhận ngày 07/8/2012 với tình trạng hồ sơ đủ điều kiện giải quyết cấp giấy chứng nhận theo Điều 24 Nghị định số 88/2009/NĐ-C ngày 19/10/2009.

Ngày 17/8/2012 UBND thành phố H ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK507439 (số vào sổ 05023) cho bà Nguyễn Ngọc L tại thửa đất số 286, tờ bản đồ số 6 phường N diện tích 450,5m² với mục đích nuôi trồng thủy sản.

Với nội dung trên căn cứ Luật đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, việc UBND thành phố H đã ký cấp giấy chứng nhận số BK507439 (số vào sổ 05023) cho bà Nguyễn Ngọc L tại thửa đất số 286, tờ bản đồ số 6 phường N là đảm bảo theo quy định pháp luật.

Ngày 22/10/2015 bà Nguyễn Ngọc L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 286, tờ bản đồ số 6 phường N, diện tích 430,5m² cho ông Nguyễn Văn K. Ông K được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh H chỉnh lý sang tên vào trang 4 giấy chứng nhận ngày 15/12/2015.

Ngày 18/02/2022 ông Nguyễn Văn K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 286, tờ bản đồ số 6 phường N, diện tích 430,5m² cho ông Phan Văn P, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê T, số công chứng 000818. Ông P được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận số DD018952 ngày 02/3/2022.

Ngày 28/4/2023 ông Phan Văn P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 286, tờ bản đồ số 6 phường N, diện tích 430,5m² cho ông Nguyễn Văn K, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn T, số công chứng 01571.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 959061 ngày 07/8/2006 được cấp theo bản đồ địa chính năm 1998 cho ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Ngọc L thửa đất số 286 tờ bản đồ số 6 phường N thì một phần thửa đất giáp đường; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 507439 ngày 17/8/2012 cấp theo bản đồ địa chính năm 2011 thể hiện một phần thửa đất giáp đường. Tuy nhiên thửa đất không hề thay đổi về vị trí, diện tích, hình thể, ranh giới kể từ khi cấp giấy chứng nhận lần đầu.

Bà Y nhận chuyển nhượng trên cơ sở sự thỏa thuận phân chia di sản theo Đơn yêu cầu chứng thực phân chia di sản ngày 21/12/2004 có nội dung: “ông P ngang 27 mét, ông N phần còn lại”. Thỏa thuận này không kèm bản trích vẽ thửa đất, được UB phường xác nhận nhưng là xác nhận về đương sự chứ không xác nhận về diện tích đất.

Ngày 25/02/2003 ông P và bà Y ký Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất lập giấy tay, nội dung không thể hiện vị trí hình thể thửa đất, không có trích vẽ thửa đất tứ cận. Trong khi đó, toàn bộ Thửa đất 30a của gia đình ông N là thửa đo bao. Quá trình sử dụng đất là đất trống, bà Y trình bày có cắm mốc nhưng hiện tại không thể xác định ranh do đã san ủi.

Khi bà Y nhận chuyển nhượng đất vào năm 2003 lúc này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toàn bộ diện tích thửa đất là đo bao, chưa được đối soát ngoài thửa địa. Dẫn đến thiếu diện tích khi cấp giấy, không đủ điều kiện được cấp giấy.

Nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Hoàng Y.

[5] Về án phí: Bà Đoàn Hoàng Y được miễn án phí hành chính sơ thẩm theo Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

[6] Về chi phí tố tụng: Bà Đoàn Hoàng Y phải chịu chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ là 1.060.344đ. Bà Y đã nộp xong.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 30, Điều 32, Điều 60, Điều 115, Điều 157, Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 206 và Điều 348 của Luật Tổ tụng hành chính.

Các điều 46, 48, 49, 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 188 Luật đất đai 2013.

Nghị quyết số 326/2016/NQ-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. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Hoàng Y về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK507439, số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CH05023 ngày 13/8/2012, thửa đất 286, tờ bản đồ số 6 tại phường N, thành phố H do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp cho bà Nguyễn Ngọc L.

2. Về án phí:

Bà Đoàn Hoàng Y được miễn án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả bà Y số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 007468 ngày 24/02/2017 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Đoàn Hoàng Y phải chịu chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ là 1.060.344đ. Bà Y đã nộp xong.

4. Quyền kháng cáo

- Bà Đoàn Hoàng Y, ông Đoàn Hữu H được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án.

- Ủy ban nhân dân thành phố H, bà Lê Thị G, bà Nguyễn Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Mỹ N, bà Nguyễn Ngọc L, ông Nguyễn Thành N, ông Nguyễn Văn K, ông Phan Văn P được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày được giao bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai (1)
- Cục THADS T.Đồng Nai (1)
- Dương sự (11);
- Lưu (6)

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

(đã ký)

Phạm Thị Xuân Đào