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

Bản án số: 11/2023/HC-ST
Ngày: 18/4/2023
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 toạ phiên tòa: Ông Trần Thanh Phong

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Thanh Long

Bà Nguyễn Hà Quế Phương

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Phạm Ngọc Đức

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Hạnh- Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 113/2020/TLST-HC ngày 18/9/2020 về việc *"Khiếu kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2023/QĐXXST-HC ngày 10/3/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 123/2023/QĐST-HC ngày 28/3/2023, Thông báo về việc dời lịch xét xử số 150/2023/TB-TA ngày 07/4/2023, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Lim Chí Q, sinh năm 1970.

Địa chỉ: 1159, đường A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Ông Phan Văn T, sinh năm 199 (Theo giấy ủy quyền ngày 13 tháng 7 năm 2020)

Địa chỉ: 125K đường số V, phường A, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Huỳnh Trung H- Đoàn Luật sư Tp. Hồ Chí Minh.

2. Người bị kiện: Sở Tài nguyên và Môi trường, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Th- Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai

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

3.1. Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1969

Địa chỉ: 42A/3 đường số 11, khu phố 1, phường C, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Võ Văn T1, sinh năm 1969

3.3. Bà Dương Thị S, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Ấp TC, xã PĐ, huyện NT, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, ông T1, bà S: Ông Trần Trung Th, sinh năm 1967 (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/02/2023)

Địa chỉ: 225/15 C, phường R, Quận E, Tp. Hồ Chí Minh

3.4. Ủy ban nhân dân huyện NT, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Thị Giang H- Chủ tịch UBND huyện NT.

(*Ông T, ông Th1, Luật sư H có mặt; các đương sự khác vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:*

Ông Lim Chí Q có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 586, tờ bản đồ số 02 (BĐĐC năm 1995) toạ lạc tại xã VT, huyện NT từ ông Nguyễn Văn Thịnh với diện tích 2000m^2 và được Ủy ban nhân dân huyện NT, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ983905 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 04031QSDĐ/3837/QĐ.CT.UBH ngày 10/6/2004.

Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay (chưa cấp đổi lại Giấy chứng nhận lần nào) được sử dụng ổn định, liên tục, không có bất kỳ ai khiếu nại hay tranh chấp. Ngày 17/06/2019, do nhu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ông Q liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh NT, để nộp hồ sơ đo vẽ, lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sổ hồng).

Sau đó Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện NT có ban hành Công văn số1725, ngày 27/6/2019 để trả hồ sơ với lý do "...Theo sự chỉ dẫn ranh mốc của ông Lim Chi Q, ông Q đang sử dụng thửa đất số 59 và một phần thửa đất số 60, tờ bản đồ số 02 (BĐĐC thành lập năm 2008) xã VT. Tuy nhiên, thừa đất số 60, tờ bản đồ số 02 đã được cấp giấy cho ông Đào Xuân Vinh được Sở TNMT tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSD đất số: CE 505496 cấp ngày 04/10/2016..."

Khi ông tiến hành đo vẽ để cấp đổi giấy chứng nhận thì phát hiện một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 586, tờ bản đồ số 02 của ông đã được cấp cho ông Đào Xuân Vinh với diện tích: 1030m^2 và diện tích sử dụng của ông chỉ còn 970m^2. Do đó, ngày 15/11/2019 tôi đã có Đơn đề nghị gửi Chủ tịch Ủy ban nhân

dân huyện NT, tỉnh Đồng Nai tiến hành xem xét, xác minh lại toàn bộ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đào Xuân Vinh. Đồng thời tiến hành thu hồi một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Xuân Xinh do cấp không đúng quy định của pháp luật. Ngày 16/03/2020 Ủy ban nhân dân huyện NT đã ban hành Công văn số 1961/UBND-TD về việc xử lý đơn của ông Lim Chí Q theo đó Công văn có nội dung như sau: "Ông Lim Chí Q được Ủy ban nhân dân huyện NT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 983905 ngày 10/6/2020, đối với thửa đất số 586, tờ bản đồ số 02 (năm 1995) xã VT diện tích 2000m^2 (nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Thịnh), chưa cấp đổi giấy CNQSD đất. Ông Nguyễn Văn Thịnh được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy CNQSĐ đất số P261524 đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ 02 (năm 1995) xã VT diện tích 8.685m^2. Sau khi tách thửa đất số 37 chuyển nhượng cho ông Lim Chí Q, thì diện tích còn lại của thửa đất số 37 là 6.685m^2. Tuy nhiên, ngày 08/12/2011 ông Nguyễn Văn Thịnh lập thủ tục cấp đổi giấy CNQSD đất BH 293354 đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 02 (năm 1995) tương ứng thửa đất số 60, tờ bản đồ 02 (năm 2008) xã VT diện tích 7.131m^2. Sau đó, ông Nguyễn Quốc Định thừa kế QSD đất từ ông Thịnh thửa đất số 60 nói trên và chuyển nhượng cho ông ông Đào Xuân Vinh, ông Vinh tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh H1, ông Võ Văn T1, bà Dương Thị S (cùng sử dụng đất)...

Như vậy, giấy CNQSD đất số BH 293354 ngày 08/12/2011 đã cấp mang tên ông Nguyễn Văn Thịnh đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ 02 (năm 2008) xã VT diện tích 7.131m^2 là không đúng trình tự, thủ tục…"

Hơn nữa, trước đó vào ngày 27/06/2019 Chi nhánh VPĐK đất đai huyện NT đã ban hành Công văn số 1725/VPĐKĐĐ xác nhận thửa đất số 60, tờ bản đồ số 02 đã được cấp cho ông Đào Xuân Vinh thuộc một phần thửa đất 586, tờ bản đồ số 02 (bản đồ năm 1995) đã được UBND huyện NT cấp cho ông Q trước đó với diện tích đất bị trùng là: 1.030m^2 nhưng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh NT lại tiếp tục trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp đổi các Giấy chứng nhận QSD đất, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất cho các ông, bà cùng sử dụng chung một thửa đất cụ thể như sau:

+ Ông Nguyễn Minh Hoà (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 960056, số vào sổ cấp GCN: CS 23046);

+ Ông Võ Văn T1 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 960054, số vào sổ cấp GCN: CS 23046);

+ Bà Dương Thị S (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 960055, số vào sổ cấp GCN: CS 23046);

Cả 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các ông H1, ông T1 và bà S được Sở Tài Nguyên và Môi Trường cấp ngày 08/08/2019. Do đó, khi ông Dương Minh H1, ông Võ Văn T1 và bà Dương Thị S tiến hành thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng của ông Đào Xuân Vinh là vi phạm nghiêm trọng các quy định của pháp luật.

Do đó, ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 960056 ngày 08/8/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Nguyễn Minh H1;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 960055 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Dương Thị S;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 960054 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Võ Văn T1;

Đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 02 xã VT, huyện NT, tỉnh Đồng Nai.

** Người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai trình bày:*

- Quá trình sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là giấy chứng nhận) số CS 960056, CS 960055, CS 960054 cùng cấp ngày 08/8/2019 cho ông Nguyễn Minh H1, bà Dương Thị S, ông Võ Văn T1:

Nguồn gốc sử dụng đất theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận: Thửa đất số 37, tờ bản đồ địa chính số 02, diện tích 8.685m^2, bản đồ địa chính số 2 xã VT do hộ ông Nguyễn Văn Thịnh sử dụng, được UBND huyện NT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 281524 ngày 24/4/2000. Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2008 xã VT tương ứng thửa đất số 60, tờ bản đồ địa chính số 02, diện tích 7.131m^2. Năm 2009, ông Thịnh có đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ địa chính số 02, xã VT (dạng đồng loạt). Hồ sơ của ông Thịnh được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất - Chi nhánh NT (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh NT) và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện NT tiếp nhận, thẩm tra, trình UBND huyện NT ký cấp Giấy chứng nhận số BH 293354 ngày 08/12/2011. Năm 2011 ông Nguyễn Văn Thịnh chết. Năm 2012 bà Nguyễn Thị Ngân (vợ ông Thịnh) chết, ông Nguyễn Quốc Định (con của ông Thịnh và bà Ngân) nhận thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ địa chính số 02, diện tích 7.131m^2 xã VT, theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế đã được UBND xã VT chứng thực số 04, quyển số 01/2016 ngày 09/8/2016.

Hồ sơ đăng ký biến động của ông Định được Văn phòng Đăng ký đất đai- Chi nhánh NT và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai tiếp nhận, thẩm tra, trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số CE 505496 ngày 04/10/2016. Năm 2018, ông Nguyễn Quốc Định và bà Trần Thị Mỹ Hạnh chuyển nhượng trọn thửa đất số 60, tờ bản đồ địa chính số 02, xã VT cho ông Đào Xuân Vinh, theo hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng Khải Nguyên công chứng số 005795, quyển số 01/2018 ngày 24/4/2018. Hồ sơ nhận chuyển nhượng của ông Vinh được Văn phòng Đăng ký đất đai- Chi nhánh NT tiếp nhận, thẩm tra, cập nhật người sử dụng đất mới lên trang 4 giấy chứng nhận ngày 12/5/2018.

Năm 2019, ông Đào Xuân Vinh và bà Bùi Thị Minh chuyển nhượng trọn diện tích thửa đất số 60, tờ bản đồ địa chính số 02, xã VT cho ông Nguyễn Minh H1, bà Dương Thị S, ông Võ Văn T1 (đồng sử dụng), theo hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Khải Nguyên công chứng số 011984, quyển số 01/2019 ngày 19/7/2019. Hồ sơ đăng ký biến động của ông Nguyễn Minh H1, bà Dương Thị S, ông Võ Văn T1 được Văn phòng Đăng ký đất đai- Chi nhánh NT tiếp nhận, thẩm tra, trình Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận số CS 960056, CS 960055, CS 960054 ngày 08/8/2019 (đồng sử dụng).

- Ý kiến nhận xét về việc cấp cấp Giấy chứng nhận: Theo hồ sơ đăng ký biến động của ông Nguyễn Minh H1, bà Dương Thị S, ông Võ Văn T1 nộp năm 2019, căn cứ Điều 37, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 960056, CS 960055, CS 960054 ngày 08/8/2019 cho ông Nguyễn Minh H1, ông Võ Văn T1, bà Dương Thị S là đúng quy định. Do đó, việc thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện NT trình bày:*

Qua xem xét Báo cáo số 823/BC-TNMT ngày 24/8/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện có ý kiến như sau: Ngày 08/12/2011, ông Nguyễn Văn Thịnh và bà Nguyễn Thị Ngân được UBND huyện NT cấp giấy CNQSD đất số BH 293354 thửa đất số 60, diện tích 7.131m^2, mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, tờ bản đồ số 2 (năm 2008) xã VT. Ông Nguyễn Quốc Định nhận thừa kế theo văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế đã được UBND xã VT chứng thực ngày 09/8/2016. Đến ngày 04/10/2016, ông Nguyễn Quốc Định được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy CNQSD đất số CE 505496 thửa số 60, diện tích 7.131m^2, mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, tờ bản đồ số 2 xã VT.

Ông Nguyễn Quốc Định chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang ông Đào Xuân Vinh thửa số 60, diện tích 7.131m^2, tờ bản đồ số 2, xã VT theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Khải Nguyên chứng nhận ngày 24/4/2018, đến ngày 12/5/2018 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh NT ký xác nhận trang 4 giấy CNQSD đất số CE 505496 mang tên ông Đào Xuân Vinh. Ông Đào Xuân Vinh chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 60, diện tích 7.131m^2, tờ bản đồ số 2, xã VT sang ông Nguyễn Minh H1, ông Võ Văn T1, bà Dương Thị S (đồng sử dụng) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Khải Nguyên chứng nhận ngày 19/7/2019. Ông Nguyễn Minh H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy CNQSD đất số CS 960056 ngày 08/8/2019; bà Dương Thị S được

Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy CNQSD đất số CS 960055 ngày 08/8/2019; ông Võ Văn T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy CNQSD đất số CS 960054 ngày 08/8/2019.

Qua rà soát hồ sơ nhận thấy, ngày 15/11/2019 ông Lim Chí Q có đơn phản ánh với nội dung không được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 586, tờ bản đồ 02 (năm 1995), xã VT do theo Văn bản số 1725/VPĐKĐĐ ngày 27/6/2019 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh- Chi nhánh NT thì thửa đất trên tương ứng một phần thửa đất số 60, tờ bản đồ 2 (năm 2008), xã VT đã cấp giấy CNQSD đất mang ông Đào Xuân Vinh. Do đó, ông Lim Chí Q kiến nghị UBND huyện thẩm tra thu hồi giấy CNQSD đất mang tên ông Đào Xuân Vinh để ông được cấp đổi giấy CNQSD đất theo quy định. Đến ngày 16/3/2020, UBND huyện ban hành Văn bản số 1961/UBND-TD về việc xử lý đơn của ông Lim Chí Q, thể hiện: Giấy CNQSD đất số BH 293354 ngày 08/12/2011 đã cấp mang tên ông Nguyễn Văn Thịnh đối với thửa số 60, tờ bản đồ số 2, xã VT diện tích 7.131m^2 là không đúng trình tự thủ tục. Tuy nhiên, do thửa đất trên ông Nguyễn Quốc Định đã nhận thừa kế từ ông Thịnh và chuyển nhượng cho ông Đào Xuân Vinh, ông Vinh tiếp tục chuyển nhượng cho ông H1, ông T1 và bà S. Đồng thời, ông Nguyễn Minh H1, ông Võ Văn T1 không đồng ý giao giấy CNQSD đất để thu hồi. Căn cứ khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Như vậy, UBND huyện không thể thu hồi giấy CNQSD đất trong trường hợp này. Do đó, đề nghị ông Lim Chí Q tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Minh H1, ông Võ Văn T1 và bà Dương Thị S tại Tòa án nhân dân để được giải quyết theo thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2013.

Đối với nội dung khởi kiện yêu cầu hủy các giấy CNQSD đất số CS 690054, CS 690055, CS 690056 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cùng ngày 08/8/2019 cho ông Võ Văn T1, bà Dương Thị S, ông Nguyễn Minh H1 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

** Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung Th1 trình bày:*

Viêc các ông bà Nguyễn Minh H1, Võ Văn T1, Dương Thị S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lim Chí Q.

** Quan điểm tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện- Luật sư H trình bày:*

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 983905 ngày 10/6/2004 cho ông Lim Chí Q đối với thửa 586 tờ bản đồ số 2 xã VT, huyện NT, diện tích 2.000m^2 là đúng quy định của pháp luật;

Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q, diện tích còn lại thửa 3 7 là 6.685m^2. Đến 2009 ông Thịnh xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích cấp đổi là 7.131m^2, hồ sơ ông Thịnh kê khai tăng diện tích do chỉnh ranh và có nguồn gốc khai phá. Việc kê khai chỉnh ranh của ông Thịnh là không trung thực, việc xác nhận của UBND xã VT là không phù hợp quy định của pháp luật. Việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có biến động về diện tích đất nhưng không yêu cầu hoặc cho các hộ lân cận ký giáp ranh là không phù hợp với quy định tại khoản 6.6 mục I, Thông tư 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thịnh cũng không có bản vẽ, sơ đồ hiện trạng là trái với quy định tại Điều 7, Thông tư 20/2010/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Ông Nguyễn Văn Thịnh chết ngày 16/6/2011, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 293354 cấp ngày 08/12/2011 là sau khi ông Thịnh chết là vi phạm quy định tại Điều 12 Nghị định 84/2007/NĐ-CP và Đoạn 3 khoản 6 Điều 29 Nghị định 88/2009/NĐ-CP.

Đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 960054, CS 960055, CS 960056 ngày 08/8/2019: Theo văn bản số 1725 ngày 27/6/2019, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh NT xác định thửa 586 của ông Lim Chí Q và thửa 60 của ông Đào Xuân Vinh bị chồng lấn diện tích, ông Q đã có đơn kiến nghị, khiếu nại và sau đó ông Vinh đã thực hiện việc chuyển nhượng cho các ông bà H1, T1 và S. Hợp đồng chuyển nhượng ghi giá trị chuyển nhượng 300.000.000đ là không đúng thực tế, trốn thuế, vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu. Theo quy hoạch sử dụng dất tại Quyết định 2752/QĐ.UBND ngày 03/9/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai thì thửa 60 thuộc quy hoạch khu dân cư do Công ty CP Sông Đà làm chủ đầu tư đã có Thông báo thu hồi đất số 10591/TB-UBND ngày 21/12/2010 nên việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thịnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vinh, các ông bà H1, T1 và S là không đúng quy định theo khoản 6 Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lim Chí Q.

** Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

- Việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm, Thư ký đã đã tuân thủ đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính. Phiên tòa được tiến hành đúng và đầy đủ trình tự của phiên tòa sơ thẩm hành chính quy định từ Điều 169 đến Điều 189 Luật Tố tụng hành chính 2015. Những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Về đường lối giải quyết vụ án:

Ông Lim Chí Q quản lý sử dụng thửa 586 tờ bản đồ số 2 xã VT, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004. Nguồn gốc do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Thịnh, cắt thửa 37 tờ bản đồ số 02 xã VT (cũ). Ông Thịnh cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 293354 ngày 08/12/2011, thửa 60 tờ bản đồ số 02 xã VT (mới). Ông Nguyễn Quốc Định nhận thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 505496 ngày 04/10/2016, sau đó chuyển nhượng cho ông Đào Xuân Vinh. Ông Vinh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1, ông T1, bà S.

Theo UBND huyện NT, qua chồng ghép bản đồ cũ mới, việc sử dụng đất của ông Lim Chí Q và ông Đào Xuân Vinh là có chồng lấn. Như vậy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 293354 ngày 08/12/2011 cho ông Thịnh là không đúng diện tích thực tế. Do đó, ông Q yêu cầu khởi kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 960054, CS 960055, CS 960056 ngày 08/8/2019 là có cơ sở để chấp nhận.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lim Chí Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 17/6/2019 ông Lim Chí Q nộp hồ sơ đo vẽ lập thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ đối với thửa 586 tờ bản đồ số 2 xã VT (bản đồ năm 1995). Ngày 27/6/2019 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh NT có văn bản số 1725/VPĐKĐĐ với nội dung chuyển trả hồ sơ của ông Q vì phần diện tích theo sự chỉ dẫn của ông Q có một phần thuộc thửa 60 tờ bản đồ số 2 xã VT (bản đồ 2008) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 505496 ngày 04/10/2016 cho ông Đào Xuân Vinh.

Ngày 15/11/2019 ông Lim Chí Q gửi đơn phản ánh không được cấp đổi GCNQSDĐ, ngày 16/3/2020 UBND huyện NT có văn bản số 1961/UBND-TD xử lý đơn của ông Lim Chí Q thể hiện thửa đất số 60 tờ bản đồ số 2 xã VT được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Minh Hoà, ông Võ Văn T1, bà Dương Thị S (cùng sử dụng đất). Ngày 25/6/2020 ông Q nộp đơn khởi kiện, ngày 01/9/2020 nộp đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung.

Như vậy, vụ án còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 116 Luật tố tụng hành chính 2015.

[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 tố tụng hành chính 2015

[3] Về xác định quan hệ pháp luật, tư cách tham gia tố tụng của đương sự, người tham gia phiên tòa:

[3.1] Về quan hệ pháp luật: Quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là "*Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*";

[3.2] Về tư cách tham gia tố tụng của đương sự:

Ông Lim Chí Q được xác định là người khởi kiện. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai được xác định là người bị kiện. Ông Nguyễn Minh Hoà, ông Võ Văn T1, bà Dương Thị S được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do UBND huyện NT cấp GCNQSDĐ số Đ 983905 cho ông Lim Chí Q đối với thửa 586 tờ bản đồ số 2 xã VT và có văn bản 1961/UBND-TD ngày 16/3/2020 về việc xử lý đơn của ông Lim Chí Q nên được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3.3] Các đương sự trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa và đã đều có văn bản xin xét xử vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật tố tụng hành chính 2015 tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện:

[4.1] Về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Đối với thửa 586, tờ bản đồ số 2 xã VT (bản đồ 1995): Ngày 24/4/2000 ông Nguyễn Văn Thịnh được UBND huyện NT cấp GCNQSDĐ số P 261524 đối với thửa 37, tờ bản đồ số 2 xã VT (bản đồ 1995), diện tích 8.685m^2. Ngày 13/4/2004 ông Thịnh chuyển nhượng phần diện tích 2000m^2 cắt thửa 37 cho ông Lim Chí Q. Ngày 10/6/2004 ông Lim Chi Q được UBND huyện NT cấp GCNQSDĐ số Đ 938905 đối với thửa 586, tờ bản đồ số 2 xã VT (bản đồ 1995), diện tích 2000m^2. Hiện ông Q chưa cấp đổi GCNQSDĐ.

- Đối với thửa 60, tờ bản đồ số 2 xã VT (bản đồ 2008):

Ngày 14/02/2009 ông Nguyễn Văn Thịnh làm đơn xin cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ đối với thửa 37, tờ bản đồ số 2 (bản đồ 1995), tại đơn nói trên thể hiện thửa 37, tờ bản đồ số 2 (năm 1995) diện tích 6.685m^2 cấp đổi thửa mới số 60 tờ bản đồ số 2 diện tích 7.131m^2, diện tích tăng do chỉnh ranh. Sau khi thẩm tra hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện NT lập tờ trình số 3922/TTr-TNMT ngày 08/9/2011 về việc cấp đổi, cấp lại GCNQSDĐ cho các hộ dân ở xã VT, trong đó có hộ của ông Nguyễn Văn Thịnh. Ngày 08/12/2011 UBND huyện NT cấp GCNQSDĐ số BH 293354 cho ông Nguyễn Văn Thịnh và bà Nguyễn Thị Ngân đối với thửa 60, tờ bản đồ số 2 xã VT (năm 2008), diện tích 7.131m^2.

Ngày 09/8/2016 ông Nguyễn Quốc Định nhận thừa kế, ngày 21/8/2016 ông Định lập đơn xin đăng ký biến động đất đai. Sau khi thẩm tra, ngày 04/10/2016

ông Định được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSDĐ số CE 505496 đối với thửa 60, tờ bản đồ số 2 xã VT (năm 2008), diện tích 7.131m^2.

Ngày 24/4/2018 ông Định chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đào Xuân Vinh, ngày 12/5/2018 cập nhật tại trang 4 GCNQSDĐ CE 505496 với nội dung chuyển nhượng cho ông Đào Xuân Vinh, sinh năm 1963. Ngày 19/7/2019, ông Vinh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh H1, ông Võ Văn T1, bà Dương Thị S. Sau khi xem xét hồ sơ cấp GCNQSDĐ, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp các GCNQSDĐ số CS 960056 ngày 08/8/2019 cho ông Nguyễn Minh H1, số CS 960055 ngày 08/8/2019 cho bà Dương Thị S, số CS 960054 ngày 08/8/2019 cho ông Võ Văn T1 đối với thửa 60, tờ bản đồ số 2 xã VT (năm 2008) cùng sử dụng đất, diện tích 7.131m^2.

[4.2] Xét việc cấp các GCNQSDĐ số CS 960056, số CS 960055, số CS 960054 ngày 08/8/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai:

- Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền: Như đã nhận định ở trên, việc cấp các GCNQSDĐ số CS 960056, số CS 960055, số CS 960054 ngày 08/8/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định tại Điều 98, 99, 105 Luật đất đai 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Về vị trí, diện tích được cấp GCNQSDĐ:

Theo văn bản số 1961/UBND-TD ngày 16/3/2020 của UBND huyện NT về việc xử lý đơn của ông Lim Chí Q và các tài liệu trong hồ sơ thể hiện: Ông Văn Thịnh được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 37 tờ bản đồ số 2 xã VT (năm 1995) có diện tích 8.685m^2 và thửa 102 ờ bản đồ số 2 xã VT (năm 1995) có diện tích là 317m^2, tổng là 9.002m^2. Sau khi chuyển nhượng 2.000m^2 cho ông Lim Chí Q, diên tích thửa 37 còn lại là 6.685m^2, tổng diện tích còn lại là 7.002m^2, được cập nhật tại trang 4 GCNQSDĐ số P 261524 (bút lục 178). Thửa 37 tờ bản đồ số (2) cũ, tương ứng thửa 60 tờ bản đồ số 2 xã VT (năm 2008). Ngày 08/12/2011 ông Thịnh được cấp GCNQSDĐ số BH 293345 đối với thửa 60 tờ bản đồ số 2 xã VT (năm 2008), diện tích 7.131m^2.

Theo trích lục và đo vẽ bản đồ địa chính số 27/2023 ngày 09/01/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (bút lục 171) thể hiện: Phần diện tích do người đại diện theo ủy quyền của ông Q chỉ dẫn giới hạn bởi các mốc (8,9,10,11,b,c,8) trong đó có 2011,8m^2 thuộc thửa 60 tờ bản đồ số 2 xã VT. Thửa 37 (năm 1995) hiện tương ứng với các thửa 59, 60 tờ bản đồ số 2 xã VT (năm 2008).

Như vậy, có thể xác định khi lập thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ số BH 293354 ngày 08/12/2011 cho ông Nguyễn Văn Thịnh đã có sự chồng lấn về vị trí, diện tích đối với thửa 586, tờ bản đồ số 2 xã VT (bản đồ 1995) đã được cấp

GCNQSDĐ cho ông Lim Chí Q. Đồng thời, tại Báo cáo 104/BC-TNMT ngày 13/02/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện NT thể hiện: "Qua kiểm tra, chồng ghép bản đồ địa chính cũ, mới, lời trình bày của người khiếu nại và các bên có liên quan thể hiện: Ông Lim Chí Q quản lý sử dụng thửa 586, tờ số 2 (cũ) tương ứng với một phần vị trí thửa 60, tờ số 2 (mới) xã VT"; tại văn bản số 1961/UBND-TD ngày 16/3/2020 của UBND huyện NT thể hiện: "Như vậy, giấy CN.QSD đất số BH 293354 ngày 08/12/2011 đã cấp mang tên ông Nguyễn Văn Thịnh đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 02 (mới) xã VT diện tích 7131m^2 là không đúng trình tự thủ tục". Đồng thời, khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 293354 ngày 08/12/2011 có sự thay đổi về diện tích tuy nhiên cơ quan cấp GCNQSDĐ không thực hiện thủ tục ký giáp ranh với các chủ sử dụng đất lân cận là không đúng theo quy định tại mục 6.6 Thông tư 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007.

Do GCNQSDĐ số BH 293354 ngày 08/12/2011 cấp cho ông Nguyễn Văn Thịnh, bà Nguyễn Thị Ngân và số CE 505496 ngày 04/10/2016 cấp cho ông Nguyễn Quốc Định là có sự chồng lấn về vị trí, diện tích đối với thửa 586, tờ bản đồ số 2 xã VT (bản đồ 1995). Sau khi nhận thừa kế ông Định đã chuyển nhượng lại cho ông Đào Xuân Vinh. Ngày 19/7/2019 ông Vinh tiếp tục chuyển nhượng thửa 60 tờ bản đồ số 2 xã VT với diện tích 7.131m^2 cho ông Nguyễn Minh H1, Võ Văn T1, Dương Thị S là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp các GCNQSDĐ số CS 960056, số CS 960055, số CS 960054 ngày 08/8/2019 cũng trái với quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Lim Chí Q là có căn cứ để chấp nhận.

Đối với các ông bà Nguyễn Minh H1, Võ Văn T1, Dương Thị S là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đào Xuân Vinh. Ông Đào Xuân Vinh nhận chuyển nhượng diện tích 7.131m^2 từ ông Nguyễn Quốc Định nhưng nay diện tích không còn đủ thì có quyền khởi kiện người chuyển nhượng bằng 01 vụ án dân sự để yêu cầu thanh toán lại tiền và bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh

[5] Về chi phí tố tụng: Người khởi kiện tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong vụ án là 8.000.000đ (*Tám triệu đồng*), ông Q đã nộp xong.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Q được chấp nhận nên ông Q không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Q số tiền tạm ứng án phí 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 0002332 ngày 10/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí sơ thẩm.

[7] Về quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

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 tố tụng hành chính 2015;

- Áp dụng Điều 98, 99, 105, khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2013; 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lim Chí Q, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 960056 ngày 08/8/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Nguyễn Minh H1,

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 960055 ngày 08/8/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Dương Thị S,

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 960054 ngày 08/8/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Võ Văn T1,

Đối với thửa 60, tờ bản đồ số 2 xã VT, huyện NT, tỉnh Đồng Nai cùng sử dụng đất.

2. Về chi phí tố tụng:

Người khởi kiện ông Lim Chí Q tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong vụ án là 8.000.000đ (*Tám triệu đồng*), ông Q đã nộp xong.

3. Về án phí:

Ông Lim Chí Q không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lim Chí Q số tiền tạm ứng án phí 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 0002332 ngày 10/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí sơ thẩm

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tống đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:
- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thanh Phong