

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 11/2022/HC-ST

Ngày: 25 - 8 - 2022

*V/v Khiếu kiện Quyết định
hành chính về quản lý đất đai trong
trường hợp 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 SÓC TRĂNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũ

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Trần Văn Việt

2/ Ông Trương Văn Lai

- Thư ký phiên tòa: Ông Châu Trần Nhật Nguyên, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Trí, Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý 36/2019/TLST-HC, ngày 11 tháng 12 năm 2019, về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2022/QĐXXST-HC ngày 30 tháng 6 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2022/QĐST-HC ngày 25/7/2022, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Lý Huệ Q, sinh năm 1979. Địa chỉ: đường P, khóm B, phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền người khởi kiện: Ông Trần Việt H, sinh năm 1966. Địa chỉ: đường C, Khu dân cư M, Khóm M, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Người bị kiện:

1/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hùng A, Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Địa chỉ: đường H, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2/ Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hoàng H, Phó Chủ tịch UBND thành phố S. Địa chỉ: đường P, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lăng Kim T, sinh năm 1982. Địa chỉ: đường P, khóm B, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.(vắng mặt)

2/ Ông Phan Thanh H, sinh năm 1985. Địa chỉ: đường số S, khu dân cư T, khóm H, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3/ Ông Đỗ Quốc T, sinh năm 1977. Địa chỉ: Khu Thể thao B, đường N, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: đường N, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

4/ Ông Đào Duy K, sinh năm 1975. Địa chỉ: số 90, đường Phạm Hùng, khóm 3, phường 8, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.(Vắng mặt)

5/ Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1990. Địa chỉ: LK 23-06 đường D18, khu dân cư Minh Châu, khóm 1, phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.(vắng mặt)

6/ Bà Dương Hồng L, sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp Gia Hội, xã Hưng Thành, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.(vắng mặt)

7/ Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số 119, đường Nguyễn Văn Linh, Khóm 3, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.(vắng mặt)

8/ Ông Quách Tuấn C, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số 480 đường Nguyễn Huệ, Khóm 2, Phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.(vắng mặt)

9/ Ông Đỗ Khánh H, sinh năm 1997. Địa chỉ: Ấp Phụng Hiệp, xã An Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.(vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền ông Hưng: Ông Đỗ Khánh H, sinh năm 1972. (số điện thoại: 0942.841.919) (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Phụng Hiệp, xã An Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

10/ Ông Đặng Thanh B, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 42/14 đường Trần Quang Khải, Khóm 4, Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.(Vắng mặt)

11/ Ông Nguyễn Anh D, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số 55 đường Lê Hồng Phong, Khóm 6, Phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.(vắng mặt)

12/ Bà Thạch Thị T, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số 482B đường Lương Định Của (nay là Tôn Đức Thắng), Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.(vắng mặt)

13/ Ông Lê Quang U (U), sinh năm 1976. Địa chỉ: Khu tập thể Bộ đội biên phòng 253 đường Nguyễn Trung Trực, Khóm 6, Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.(vắng mặt)

14/ Ông Trương Minh H, sinh năm 1945. Địa chỉ: Khóm 2, Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.(vắng mặt)

15/ Ông Huỳnh Bạch Đ, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số 9F đường Vườn Xoài, Khóm 2, Phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.(vắng mặt)

16/ Ông Lý X, sinh năm 1949. Địa chỉ: Số 494 đường Lương Định Của, Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.(vắng mặt)

17/ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đặng Văn H – Phó giám đốc chi nhánh. (Có mặt).

Địa chỉ: đường P, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 13/11/2019 của người khởi kiện bà Lý Huệ Q và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày như sau:

Bà Lý Huệ Q có được phần đất tại thửa 202, tờ bản đồ số 27, diện tích 543,5m², tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 976604 (số vào sổ cấp GCN: H 2743) ngày 18/5/2007. Nguồn gốc thửa đất trên là do bà Q nhận chuyển nhượng của ông Liêu R vào năm 2007.

Đến ngày 20/8/2019, bà Q chuyển nhượng thửa 202 nêu trên cho ông Nguyễn Hoàng N và cũng đã được Văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng công chứng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 20/8/2019, theo hợp đồng ông Nguyễn Hoàng N có nghĩa vụ đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Căn cứ hợp đồng nêu trên ông Nguyễn Hoàng N tiến hành đăng ký sang tên quyền sử dụng đất thửa 202 nêu trên, nhưng đã bị Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng từ chối với lý do thửa 202 của bà Q đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng và Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Đỗ Quốc T, ông Phan Thanh H, bà Lăng Kim T, bà Dương Hồng L. Đến ngày 11/11/2019 bà Q mới xin sao chụp được các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng và Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp cho các ông bà Đỗ Quốc T, Phan Thanh H, Lăng Kim T, Dương Hồng L.

Nhận thấy việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng và Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các ông/bà Đỗ Quốc T, Phan Thanh H, Lăng Kim T, Dương Hồng L như đã trình bày ở trên đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Q.

Nay bà Lý Huệ Q yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy bỏ toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 096848 (số vào sổ cấp GCN: CH 01344) do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Đỗ Quốc T vào ngày 03/01/2014.

- Hủy bỏ toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944254 (số vào sổ cấp GCN: CH 01777) do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lăng Kim T vào ngày 03/12/2014.

- Hủy bỏ toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 303988 (số vào sổ cấp GCN: CS 00123) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Dương Hồng L vào ngày 22/7/2016 (đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng chỉnh lý sang tên cho ông Phan Thanh H vào ngày 05/7/2019).

Ngày 03/8/2020, người khởi kiện có đơn khởi kiện về việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, có nội dung như sau:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Huỳnh Bạch Đ với ông Trương Minh H vào ngày 01/3/2004 đối với diện tích thửa đất chuyển nhượng số 122, tờ bản đồ số 27, vị trí Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng chỉ có 555m², nhưng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích thửa đất số 112 lại tăng lên thành 577,7m² (tức tăng lên 22,2m²).

Phần đất tranh chấp trong vụ án nêu trên được chuyển nhượng qua nhiều người nhưng chủ yếu chỉ lập thủ tục trên giấy tờ là chính, chưa có căn cứ thực tế; vì trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không có quyết định thu hồi đất đang có người quản lý, sử dụng là vi phạm Luật đất đai.

Có một số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp được căn cứ theo các quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của UBND thành phố Sóc Trăng.

Vì những lý do nêu trên, người khởi kiện thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

Yêu cầu hủy toàn bộ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và quyết định hành chính như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số D 016985, do UBND thị xã Sóc Trăng (nay là thành phố Sóc Trăng) cấp cho ông hộ ông Trương Minh H vào ngày 18/6/2004, đối với thửa 112, tờ bản đồ số 27, diện tích 577,7m², vị trí Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (kể cả phần nội dung được chỉnh lý sang qua tên ông Nguyễn Anh D, bà Lâm Ngọc P vào tháng 11/2010 và ông Đặng Thanh B vào tháng 8/2013).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 096848 (số vào sổ cấp GCN: CH 01344) do UBND thành phố Sóc Trăng cấp cho ông Đỗ Quốc T vào ngày 03/01/2014, đối với thửa 112, tờ bản đồ số 27, diện tích 173,1m², vị trí Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 096849 (số vào sổ cấp GCN: CH 01345) do UBND thành phố Sóc Trăng cấp cho ông Đặng Thanh B vào ngày 03/01/2014, đối với thửa 248, tờ bản đồ số 27, diện tích 163,1m², vị trí Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944254 (số vào sổ cấp GCN: CH 01777) do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lăng Kim T vào ngày 03/12/2014, đối với thửa 248, tờ bản đồ số 27, diện tích 163,1m², vị trí Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 096850, do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Lê Quang U vào ngày 03/01/2014, đối với thửa 249, tờ bản đồ số 27, diện tích 183,6m², vị trí Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 303988 (số vào sổ cấp GCN: CS 00123) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Dương Hồng L vào ngày 22/7/2016, đối với thửa 249, tờ bản đồ số 27, diện tích 183,6m², vị trí Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (kể cả phần nội dung đã được chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Thanh Đ vào ngày 03/5/2019, ông Quách Tấn C ngày 29/5/2019, ông Phan Thanh H vào ngày 05/7/2019 và ông Đỗ Khánh H vào ngày 17/10/2019).

- Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 03/01/2014 của UBND thành phố Sóc Trăng về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 03/01/2014 của UBND thành phố Sóc Trăng về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 18/9/2021, người khởi kiện bà Lý Huệ Q có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu cụ thể như sau:

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0886 do UBND thị xã Sóc Trăng (nay là thành phố Sóc Trăng) cấp cho hộ ông Lý X vào ngày 17/01/2003, đối với thửa số 112, tờ bản đồ 27, diện tích 1.155,5m², tọa lạc Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (kể cả phần chỉnh lý sang tên ông Huỳnh Bạch Đ vào tháng 5/2003), liên quan đến phần diện tích đất tranh chấp trong vụ án nêu trên.

Tại Văn bản số 2838/STNMT-TTr ngày 24/12/2022 của người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng có ý kiến như sau:

Ông Lê Quang U có diện tích đất 183,6m², loại đất trồng cây hàng năm khác, thửa số 249, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận số BR 096850 ngày 03/01/2014.

Ngày 21/6/2016, ông Lê Quang U lập hợp đồng chuyển nhượng hết diện tích đất nêu trên cho bà Dương Hồng L được chứng thực của Văn phòng Công chứng Ba Xuyên.

Ngày 22/7/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số CD 303988 cho bà Dương Hồng L. Qua kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Do vậy, đại diện theo ủy quyền của Người bị kiện không đồng ý với nội dung khởi kiện của bà Lý Huệ Q yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho bà Dương Hồng L; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng không chấp nhận.

Tại Văn bản số 646/UBND-HC ngày 26/4/2021 của người bị kiện UBND thành phố Sóc Trăng có ý kiến như sau:

1. Về nguồn gốc đất của bà Lý Huệ Q: Năm 1991 là đất của ông Liêu R sử dụng, đến năm 2006 ông Liêu R lập thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 112, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.173,5m² được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 963923, ký ngày 10/11/2006 (hồ sơ kỹ thuật và giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp là thửa 111). Năm 2007 ông Liêu R chuyển nhượng hết diện tích lại cho bà Lý Huệ Q được Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 976604, ký ngày 18/5/2007.

2. Về nguồn gốc đất của ông Đỗ Quốc T, bà Lăng Kim T và ông Phan Thanh H: Trước và sau năm 1975 là đất gốc của LÝ L, đến năm 1991 ông LÝ L chuyển nhượng cho ông Lý X sử dụng, đến năm 2002 ông Lý X lập thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 112, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.155,5m² được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/01/2003, cùng năm 2003 ông Lý X chuyển nhượng hết diện tích cho ông Huỳnh Bạch Đ sử dụng. Năm 2004 ông Huỳnh Bạch Đ chuyển nhượng hết diện tích cho ông Trương Minh H và ông Tô Văn Q.

Đối với phần diện tích ông Trương Minh H nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Bạch Đ đến năm 2009 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Anh D, đến năm 2013 ông Nguyễn Anh D tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Đặng Thanh B đồng sử dụng với ông Lê Quang U và ông Đỗ Quốc T, tháng 10 năm 2013 các đồng sử dụng Đặng Thanh B, Lê Quang U và Đỗ Quốc T tự thỏa thuận phân chia tách thành 3 phần đất riêng: phần đất riêng của ông Đặng Thanh B (ông B đã chuyển nhượng lại cho bà Lăng Kim T tháng 11 năm 2014), phần đất riêng

của ông Lê Quang U chuyển nhượng lại cho bà Dương Hồng L tháng 6 năm 2016) và phần đất riêng của ông Đỗ Quốc T.

3. Kết quả rà soát hồ sơ địa chính: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố S kiểm tra bản đồ địa chính và dữ liệu quản lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị xã Sóc Trăng cấp trước đây cho ông Liêu R và ông Lý X như nêu trên cùng một vị trí. Tuy nhiên, cần phải kiểm tra thực địa để làm rõ nguyên nhân dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng một vị trí và có hướng xử lý cho phù hợp.

4. Kiến nghị: Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng và Ủy ban nhân dân phường nơi có đất tổ chức đo đạc, xác định thực tế vị trí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đối soát với các chủ sử dụng thuộc khu đất có nguồn gốc của ông Liêu R và ông Lý X trước đây (nay là ông Đỗ Quốc T, bà Lăng Kim T, bà Dương Hồng L và một số người khác) để làm rõ nguyên nhân dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng một vị trí.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Khánh H, cũng như người đại diện theo ủy quyền ủy quyền của của ông Hưng đã trình bày như sau:

Ông không đồng ý yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 303988 nêu trên. Vì phần đất thuộc thửa 249, tờ bản đồ số 27, diện tích 183,6m², do ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phan Thanh H vào ngày 30/9/2019 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng chỉnh lý sang tên ông. Ông nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 249, tờ bản đồ số 27, diện tích 183,6m² của ông Phan Thanh H vào ngày 30/9/2019, giá chuyển nhượng 280 triệu đồng, việc chuyển nhượng có lập thành hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng, chứng thực theo quy định, sau đó đến ngày 17/10/2019 thì được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng chỉnh lý sang tên ông. Từ khi nhận chuyển nhượng xong thì ông không có sử dụng phần đất này, vẫn giữ nguyên hiện trạng như trước. Phần đất này có đóng cọc mốc bằng bê tông rõ ràng, cọc mốc này do ông Hòa đóng trước đó. Về nguồn gốc đất thì ông chỉ biết nhận chuyển nhượng từ ông Hòa còn trước đó thì ông không rõ. Ông không có cầm cố, thế chấp phần đất thửa 249 nêu trên cho ai hết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Quốc T trình bày:

Ông không đồng ý yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 096848 (số vào sổ cấp GCN: CH 01344) do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông vào ngày 03/01/2014. Đồng thời, ông xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 096848 nêu trên do UBND thành phố cấp cho ông vào ngày 03/01/2014, chứ

không phải năm 2013 như người khởi kiện đã nêu trong đơn khởi kiện. Phần đất thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 27, diện tích 173,1m², do ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H (không nhớ họ và chữ đệm), vào năm 2013. Ông nhận chuyển nhượng của ông H vào năm 2013, diện tích 173,1m², giá chuyển nhượng là 30 triệu đồng, ông đã giao tiền và ông H đã giao đất xong. Sau đó thì ông đi chuyển quyền sử dụng và được UBND thành phố Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 096848 nêu trên. Khi nhận chuyển nhượng thì không có đo đạc thực tế mà ông H chỉ đứng ra chỉ ranh thửa đất. Việc chuyển nhượng có lập thành hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu và có công chứng, chứng thực theo quy định. Khi UBND thành phố Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông, thì cơ quan chức năng không có tiến hành đo đạc thực tế. Hiện nay phần đất này ông cũng để trống, chưa có nhu cầu sử dụng. Trên đất không có tài sản gì khác. Theo ông biết thì nguồn gốc đất này của ông H, còn trước đó thì ông không biết. Ông không có cầm cố, thế chấp phần đất thửa 112 nêu trên cho ai hết. Hiện ông đang giữ bản chính giấy chứng nhận tại thửa 112 nêu trên.

Trong quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Tuấn C trình bày như sau:

Ông không đồng ý yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 303988 nêu trên. Vì phần đất thuộc thửa 249, tờ bản đồ số 27, diện tích 183,6m², do ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Thanh Đ vào ngày 06/5/2019 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng chỉnh lý sang tên ông. Đến ngày 14/6/2019, ông chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nêu trên cho ông Phan Thanh H và cũng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng chỉnh lý sang ông Hòa vào ngày 05/7/2019. Ông nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 249, tờ bản đồ số 27, diện tích 183,6m² của ông Nguyễn Thanh Đ vào ngày 06/5/2019, giá chuyển nhượng 115.000.000 triệu đồng, việc chuyển nhượng có lập thành hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng, chứng thực theo quy định, sau đó đến ngày 29/5/2019 thì được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng chỉnh lý sang tên ông. Từ khi nhận chuyển nhượng xong thì ông không có sử dụng phần đất này, vẫn giữ nguyên hiện trạng như trước. Đến ngày 14/6/2019, ông chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nêu trên cho ông Phan Thanh H, với giá 150.000.000 đồng và cũng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng chỉnh lý sang ông Hòa vào ngày 05/7/2019. Khi nhận chuyển nhượng thì có đo đạc thực tế và ông đã giao đất cho ông Hòa xong. Ông chỉ biết nhận chuyển nhượng từ ông Ông Đ còn trước đó thì ông không rõ.

Trong quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh H trình bày như sau:

Ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Quách Tuấn C tại địa chỉ khóm 2, phường 5, TP Sóc Trăng (thửa đất số 249, tờ bản đồ số 27 theo GCN QSD đất số CĐ 303988, sổ vào sổ GCN CS 00123 do Sở Tài nguyên và

Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 22/7/2016) được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng xác nhận vào ngày 05/7/2019.

Đến ngày 20/8/2019, ông không còn nhu cầu sử dụng và ông đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất này cho ông Đỗ Khánh H, sinh năm 1997, CMND số 366349007, thường trú tại ấp Phụng Hiệp, xã An Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký tại Văn phòng Công Chứng Ba Xuyên vào ngày 30/9/2019, số 7049 quyển số 09/2014/TP/CC-SCC/HĐGD.

Theo đó, ông không còn là chủ sử dụng đất của thửa đất số 249, tờ bản đồ số 27 theo GCN QSD đất số CD 303988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 22/7/2016.

Do đó, ông không có trách nhiệm liên quan trong đơn khởi kiện của Bà Lý Huệ Q cũng như Thông báo số 36/2019/TLST-HC ngày 11/12/2013 của Tòa án Nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Trong quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng N trình bày như sau:

Ông N thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Q. Vì thửa 202, tờ bản đồ số 27, diện tích 543,5m², tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 976604 (số vào sổ cấp GCN: H 2743) ngày 18/5/2007 cấp cho bà Q, từ đó ông mới đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 202 nêu trên từ bà Q. Đến khi đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền cho biết phần đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng và UBND thành phố Sóc Trăng cấp cho những người khác và không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tại thửa 202 nêu trên cho ông được. Việc chuyển nhượng có lập thành hợp đồng theo mẫu và đã được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật vào ngày 20/8/2019 tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng. Cùng ngày ông mang hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nêu trên thì mới được việc phần đất này đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người khác. Giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, diện tích đất 543,5m², đã giao tiền và bà Q cũng đã giao đất.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng trình bày như sau:

Khi bà Lý Huệ Q đăng ký biến động, chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 202, tờ bản đồ số 27, do bà Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng cho người khác, thì qua kiểm tra Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã phát hiện có việc cấp cùng vị trí đất với các thửa 112, 248 và 249, tờ bản đồ số 27, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ông, bà: Đỗ Quốc T, Lãng Kim T và Đỗ Khánh H; do đó Chi nhánh Văn phòng đã ngưng việc chỉnh lý biến động đối với trường hợp nêu trên. Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng dụng đất tại các thửa 112, 248 và 249, tờ bản đồ số 27 cho các ông, bà: Đỗ Quốc T, Lãng Kim T và Đỗ Khánh H, thì qua kiểm tra hồ sơ địa chính thì thấy rằng việc cấp trùng vị trí đã xảy ra tại thời điểm từ ban đầu. Sau đó, phần đất này được lập thủ tục chuyển nhượng lại cho nhiều người khác nhau. Vì vậy, sau khi có bản án có hiệu lực, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng sẽ có hướng đề xuất với UBND thành phố Sóc Trăng liên quan đến việc cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 112, 248 và 249 nêu trên để xem xét, giải quyết theo quy định.

Tại phiên tòa, theo đơn xin xét xử vắng mặt người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự đôi thoại được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến nhận xét Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa, những người đại diện hợp pháp của những người bị kiện đều vắng mặt, riêng người đại diện của UBND thành phố Sóc Trăng có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt (trừ ông Đỗ Quốc T và người đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng có mặt). Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158 của Luật tố tụng hành chính, tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên theo thủ tục chung.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Người khởi kiện bà Q yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 096848 (số vào sổ cấp GCN: CH 01344) do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Đỗ Quốc T vào ngày 03/01/2014.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944254 (số vào sổ cấp GCN: CH 01777) do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lãng Kim T vào ngày 03/12/2014.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 303988 (số vào sổ cấp GCN: CS 00123) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Dương Hồng L vào ngày

22/7/2016 (đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng chỉnh lý sang tên cho ông Phan Thanh H vào ngày 05/7/2019).

[3] Xét thấy, việc xem xét, giải quyết vụ án nêu trên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và khoản 3, 4 Điều 32 của Luật tổ tụng hành chính.

[4] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 03/01/2014, UBND thành phố Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận số BR 096848 nêu trên cho ông Đỗ Quốc T; ngày 03/12/2014, UBND thành phố Sóc Trăng tiếp tục cấp giấy chứng nhận số BX 944254 cho bà Lăng Kim T và đến ngày 22/7/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận số CD 303988 bà Dương Hồng L; sau đó ngày 05/7/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng chỉnh lý sang tên cho ông Phan Thanh H.

Tuy nhiên, đến ngày 11/11/2019 bà Q mới biết được các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng và Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp cho các ông bà Đỗ Quốc T, Phan Thanh H, Lăng Kim T, Dương Hồng L. Đến ngày 13/11/2019, bà Q mới khởi kiện đến Tòa án yêu cầu hủy các giấy chứng nhận nêu trên.

[5] Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015 quy định: Thời hiệu khởi kiện là một năm kể từ ngày nhận được hoặc biết được quyết định hành chính, hành vi hành chính. Như vậy, đối với yêu cầu khởi kiện về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện khởi kiện bổ sung yêu cầu giải quyết hủy các giấy chứng nhận và quyết định hành chính như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số D 016985, do UBND thị xã Sóc Trăng (nay là thành phố Sóc Trăng) cấp cho ông hộ ông Trương Minh H vào ngày 18/6/2004, đối với thửa 112, tờ bản đồ số 27, diện tích 577,7m², vị trí Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (kể cả phần nội dung được chỉnh lý sang qua tên ông Nguyễn Anh D, bà Lâm Ngọc P vào tháng 11/2010 và ông Đặng Thanh B vào tháng 8/2013).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 096849 (số vào sổ cấp GCN: CH 01344) do UBND thành phố Sóc Trăng cấp cho ông Đỗ Quốc T vào ngày 03/01/2014, đối với thửa 112, tờ bản đồ số 27, diện tích 173,1m², vị trí Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 096849 (số vào sổ cấp GCN: CH 01345) do UBND thành phố Sóc Trăng cấp cho ông Đặng Thanh B vào ngày 03/01/2014, đối với thửa

248, tờ bản đồ số 27, diện tích 163,1m², vị trí Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944254 (số vào sổ cấp GCN: CH 01777) do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lăng Kim T vào ngày 03/12/2014, đối với thửa 248, tờ bản đồ số 27, diện tích 163,1m², vị trí Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 096850, do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Lê Quang U vào ngày 03/01/2014, đối với thửa 249, tờ bản đồ số 27, diện tích 183,6m², vị trí Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 303988 (số vào sổ cấp GCN: CS 00123) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Dương Hồng L vào ngày 22/7/2016, đối với thửa 249, tờ bản đồ số 27, diện tích 183,6m², vị trí Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (kể cả phần nội dung đã được chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Thành Điền vào ngày 03/5/2019, ông Quách Tấn C ngày 29/5/2019, ông Phan Thanh H vào ngày 05/7/2019 và ông Đỗ Khánh H vào ngày 17/10/2019).

- Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 03/01/2014 của UBND thành phố Sóc Trăng về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 03/01/2014 của UBND thành phố Sóc Trăng về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0886 do UBND thị xã Sóc Trăng (nay là thành phố Sóc Trăng) cấp cho hộ ông Lý X vào ngày 17/01/2003, đối với thửa số 112, tờ bản đồ 27, diện tích 1.155,5m², tọa lạc Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (kể cả phần chỉnh lý sang tên ông Huỳnh Bạch Đ vào tháng 5/2003), liên quan đến phần diện tích đất tranh chấp trong vụ án nêu trên.

[7] Xét thấy, các giấy chứng nhận và quyết định hành chính bị khởi kiện bổ sung nêu trên có liên quan đến các giấy chứng nhận bị khởi kiện ban đầu, do đó cần thiết phải xem xét tính hợp pháp của các giấy chứng nhận và quyết định hành chính này trong cùng vụ án, mới có thể giải quyết vụ án đảm bảo tính toàn diện, khách quan và triệt để vụ án.

Về nội dung:

[8] Để xem xét, đánh giá yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Lý Huệ Q thì cần xem xét nguồn gốc, cũng tính pháp lý đối với phần đất tại thửa 202, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, thì thấy rằng: Phần đất thửa 202 là có nguồn gốc đất trước đây của

ông Liêu R thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.173,5m², tọa lạc tại Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, được ông Rây sử dụng ổn định từ trước năm 1991 và đã được UBND thị xã Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận số AG 963923 cho ông Liêu R và bà Thạch Thị T ngày 10/11/2006. Sau đó, ngày 10/3/2007, bà Lý Huệ Q, ông Đào Duy K và ông Liêu R, bà Thạch Thị T ký hợp đồng cho nhận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 543,5m² thuộc thửa 111 nêu trên của ông Rây và bà Thu (BL 41). Ngày 18/5/2007, UBND thành phố Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận số AG 976604 cho bà Lý Huệ Q thửa 202, tờ bản đồ số 27, với diện tích 543,5m².

[9] Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền cấp các Giấy chứng nhận số AG 976604 nêu trên là phù hợp theo quy định tại các Điều 52, 127 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 148 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về việc thi hành luật đất đai.

[10] Bên cạnh đó, xem xét, đánh giá đối với nguồn gốc đất, cũng như tính pháp lý của các giấy chứng nhận bị khiếu kiện.

[11] Xét thấy, phần đất thuộc thửa 112, diện tích 1.155,5m² có nguồn gốc của ông LÝ L sử dụng trước năm 1975; đến năm 1991 chuyển nhượng lại cho ông Lý X, ông Xương đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất vào năm 2002. Đến ngày 17/01/2003, UBND thị xã Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận số vào sổ 0886 cho hộ ông Lý X (BL 609). Tại Trích lục bản đồ và Biên bản xác minh ranh giới, mốc giới, nguồn gốc thửa đất thửa 112 đều thể hiện phần đất thửa 111 của ông Liêu R có cạnh giáp với thửa 112 (BL 603, 604).

[12] Đến ngày 01/4/2003, ông Lý X lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất thuộc thửa 112 cho ông Huỳnh Bạch Đ (BL 619 đến 621); Tháng 05/2003, Phòng Địa chính – Nhà đất thị xã Sóc Trăng chỉnh lý sang tên hộ ông Huỳnh Bạch Đ (BL 625).

[13] Đến ngày 01/3/2004, ông Huỳnh Bạch Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trương Minh H, đối với diện tích đất 555m² thuộc thửa 112 (BL 271, 272, 273). Theo kết quả trích lục bản đồ phần đất có diện tích 577,7m² (BL 270). Ngày 01/3/2004, ông H có đơn đăng ký quyền sử dụng đất (BL 269). Đến ngày 18/6/2004, UBND thị xã Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận số Đ 016985 cho hộ ông Trương Minh H tại thửa 112 với diện tích 577,7m². Tại thời điểm này, theo trích lục bản đồ thì thửa 112 vẫn có cạnh tiếp giáp với thửa 111 của ông Liêu R.

[14] Đến ngày 15/12/2009, ông Nguyễn Anh D và bà Lâm Ngọc P (đã chết) nhận chuyển nhượng hết diện tích 577,7m² thuộc thửa 112 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sóc Trăng chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Anh D và bà Lâm Ngọc P vào tháng 11/2010 (BL 370). Tuy nhiên, Tòa án đã yêu cầu người bị kiện và cơ quan quản lý hồ sơ cấp giấy chứng nhận nêu trên, nhưng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng đều cung cấp thông tin hiện không có lưu giữ hồ sơ cấp giấy nêu trên (BL 262, 356).

[15] Đến ngày 18/7/2013, ông Nguyễn Anh D, bà Lâm Ngọc P lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đặng Thanh B, ông Lê Quang U, ông Đỗ Quốc T, về việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 112 nêu trên (BL 373, 374, 375). Ngày 08/7/2013, ông Đặng Thanh B, ông Đỗ Quốc T và ông Lê Quang U lập Giấy đồng thỏa thuận (BL 376). Đến tháng 8/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sóc Trăng chỉ lý sang tên ông Đặng Thanh B là người đại diện cho nhóm người sử dụng đất.

[16] Ngày 01/10/2013, ông Đặng Thanh B, ông Lê Quang U và ông Đỗ Quốc T lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thuộc sở hữu chung đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 112, thì phần đất thửa 112 được phân chia thành 03 thửa đất gồm: Thửa 112, diện tích 173,1m² thuộc quyền sử dụng đất của ông Đỗ Quốc T; thửa 249, diện tích 183,6m² thuộc quyền sử dụng đất của ông Lê Quang U; thửa 248, diện tích 163,1m² thuộc quyền sử dụng đất của ông Đặng Thanh B (BL 364, 365). Ngày 15/10/2013, ông Đặng Thanh B có đơn đề nghị xin cấp giấy chứng nhận tại thửa 248 (BL 361). Ngày 03/01/2014, UBND thành phố Sóc Trăng ban hành Quyết định số 15/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận (BL 360); cùng ngày UBND thành phố Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận số BR 096849 cho ông Đặng Thanh B (BL 357).

[17] Ngày 15/10/2013, ông Đỗ Quốc T có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận tại thửa 112 (BL 63); ngày 03/01/2014 UBND thành phố Sóc Trăng ban hành Quyết định số 16/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận (BL 62); cùng ngày UBND thành phố Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận BR 096848 cho ông Đỗ Quốc T tại thửa 112.

[18] Ngày 15/10/2013, ông Lê Quang U có đơn xin cấp giấy chứng nhận tại thửa 249 (BL 284); ngày 03/01/2014, UBND thành phố Sóc Trăng ban hành Quyết định số 03/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận (BL 283); cùng ngày UBND thành phố Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận số BR 096850 cho ông Lê Quang U (BL 280).

[19] Riêng đối với thửa 249 của ông Lê Quang U, sau khi được cấp giấy chứng nhận thì đến ngày 21/6/2016, ông Lê Quang U, bà Nguyễn Thanh Trang lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Dương Hồng L (BL 298 đến 301). Ngày 22/7/2016, UBND thành phố Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận số CĐ 303988 cho bà Dương Hồng L (BL 295).

[20] Ngày 08/01/2019, bà Dương Hồng L, ông Lâm Văn Duẩn lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thanh Đ (BL 310 đến 312). Ngày 09/01/2019, bà Lý có đơn xin đăng ký biến động (BL 309); đến ngày 03/5/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Thanh Đ (BL 308).

[21] Ngày 06/5/2019, ông Nguyễn Thanh Đ, bà Huỳnh Ngọc Hiếu tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Quách Tuấn C (BL 327 đến 330). Ông Đ có đơn xin đăng ký biến động (BL 326); ngày 29/5/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng chỉnh lý biến động sang tên ông Quách Tuấn C (BL 324).

[22] Ngày 14/6/2019, ông Quách Tuấn C, bà Ngô Thị Huỳnh Như tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan Thanh H (BL 341 đến 344). Ngày 14/6/2019, ông Hòa có đơn đăng ký biến động (BL 340); ngày 05/7/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng chỉnh lý biến động sang tên ông Phan Thanh H (BL 338).

[23] Ngày 30/9/2019, ông Phan Thanh H, bà Đàm Mỹ A lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đỗ Khánh H (BL 116 đến 119). Ngày Ngày 01/10/2019, ông Hưng có đơn đăng ký biến động (BL 120); ngày 17/10/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng chỉnh lý biến động sang tên ông Đỗ Khánh H (BL 115).

[24] Đối với thửa đất 248 của ông Đặng Thanh B, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 11/11/2014, ông Đặng Thanh B, bà Trần Thị T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lăng Kim T (BL 77 đến 80). Ngày 11/11/2014, bà Thảo có đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 76); ngày 03/12/2014, UBND thành phố Sóc Trăng ban hành Quyết định số 1860/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng ngày UBND thành phố Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BX 944254 cho bà Lăng Kim T (BL 73).

[25] Như vậy, về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như chỉnh lý biến động về quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp theo quy định tại quy định tại các Điều 52, 127 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 148 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về việc thi hành luật đất đai và phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 95; Điểm c khoản 1 Điều 99; khoản 3 Điều 105 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

[26] Tuy nhiên, qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 09/3/2020, thì thấy rằng:

Phần đất thuộc thửa 202, do người khởi kiện chỉ ranh, cũng như phần đất thuộc thửa 248, 112 và 249 do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ ranh có cùng vị trí đất. Đồng thời, Tòa án cũng đã tiến hành trưng cầu tổ chức chuyên môn tiến hành định vị theo tọa độ được thể hiện theo sơ đồ kỹ thuật của các thửa đất cũng cùng một vị trí. Vị trí đất có tứ cận như sau: Hướng đông: Giáp đất ông Nguyễn Văn V; hướng tây: Giáp đất Huỳnh Bửu N; hướng nam: Giáp đất Hứa Phước T; hướng bắc: Giáp lộ đá.

[27] Như vậy, đã xác định được phần đất thuộc thửa 202 và các thửa 248, 112 và 249, được cấp cùng vị trí đất.

[28] Tại Văn bản số 646/UBND-HC ngày 26/4/2021 của người bị kiện UBND thành phố Sóc Trăng cũng đã chỉ ra: *“Kết quả rà soát hồ sơ địa chính: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng kiểm tra bản đồ địa chính và dữ liệu quản lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị xã Sóc Trăng cấp trước đây cho ông Liêu R và ông Lý X như nêu trên cùng một vị trí. Tuy nhiên,*

cần phải kiểm tra thực địa để làm ra nguyên nhân dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng một vị trí và có hướng xử lý cho phù hợp.”

[29] Tại Biên bản xác minh ngày 05/4/2021 tại UBND Phường 5, được cán bộ địa chính cung cấp thông tin và bản đồ địa chính, cụ thể như sau:

“Thông tin địa chính của các thửa 248, 249 và 112 nêu trên như sau: Đất chuyển nhượng của ông LÝ L vào năm 1991, đến tháng 5/2003 Lý X chuyển nhượng lại hết đất diện tích 1.155,5m² cho ông Huỳnh Bạch Đ. Đến ngày 3/6/2004, ông Đ chuyển nhượng hết diện tích đất cho ông Trương Minh H và ông Tô Văn Q. Ngày 15/12/2009, ông H chuyển nhượng hết diện tích cho ông Nguyễn Anh D, ...”

[30] Tại sơ đồ địa chính (ký hiệu số 02) đã thể hiện: Thửa 202 của bà Lý Huệ Q có cạnh phía tây giáp thửa 201 của ông Cao Minh Tân và tiếp giáp phía tây của thửa 201 là thửa 112 của ông Huỳnh Bạch Đ (BL 525).

[31] Tại sơ đồ địa chính (ký hiệu số 01) đã thể hiện: Thửa 248 ông Đặng Thanh B, 112 ông Đỗ Quốc T và 249 Đỗ Khánh H và có cạnh tiếp giáp phía tây của thửa 248 là thửa 201; trong khi đó trong sơ đồ này cũng thể hiện thửa 112 của ông Nguyễn Anh D và cạnh tiếp giáp phía đông là thửa 219 của ông Tô Văn Q.

[32] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng cũng có cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 112, 248 và 249 nêu trên cũng đã trùng với vị trí đất thuộc thửa 202 nêu trên, việc sai sót này là xảy ra từ ban đầu khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[33] Từ những căn cứ này, Hội đồng xét xử thấy rằng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho ông Lý X tại thửa 112, sau đó chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh Bạch Đ; còn phần đất của ông Liêu R tại thửa 111, chuyển nhượng lại một phần cho bà Lý Huệ Q thành thửa 202 là hai thửa đất có vị trí hoàn tách biệt nhau và có một cạnh tiếp giáp với nhau. Tuy nhiên, đến khi thửa 112 được Huỳnh Bạch Đ chuyển nhượng lại một phần cho ông Trương Minh H, sau đó ông H được UBND thị xã Sóc Trăng (nay là thành phố Sóc Trăng) cấp giấy chứng nhận cho hộ ông H, thì bắt đầu cấp trùng vào vị trí phần đất của bà Lý Huệ Q thuộc thửa 202 và sau đó ông H chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Anh D, ông D tiếp tục chuyển nhượng lại cho các ông Đặng Thanh B, ông Đỗ Quốc T và ông Lê Quang U và được cơ quan có thẩm quyền chính lý biến động, cũng như cấp giấy chứng nhận như đã phân tích ở phần trên.

[34] Xét thấy, do việc UBND thị xã Sóc Trăng (nay là thành phố Sóc Trăng) đã cấp giấy chứng nhận tại thửa 112 cho hộ ông Trương Minh H đã trùng vào một phần thửa 111 của ông Liêu R (nay là thửa 202 của bà Q). Sau đó, phát sinh các giấy chứng nhận từ việc chuyển nhượng từ phần đất của ông H nêu trên cho những người có liên quan.

[35] Ngoài các giấy chứng nhận do UBND thành phố Sóc Trăng đã cấp, thì UBND thành phố Sóc Trăng còn ban hành các Quyết định về việc cấp giấy chứng nhận như đã được phân tích ở phần trên và đây cũng là các quyết định

hành chính có liên quan đến quyết định hành chính bị kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử thấy rằng cần thiết phải xem xét hủy các quyết định này để việc giải quyết vụ án được toàn diện, đúng theo quy định của pháp luật.

[36] Từ những phân tích nêu trên, yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện có cơ sở chấp nhận một phần, nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện.

[37] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[38] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp, nên người khởi kiện không phải chịu án phí sơ thẩm. UBND thành phố Sóc Trăng và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 348 của Luật tổ tụng hành chính và khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 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.

[39] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: UBND thành phố Sóc Trăng và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 358 của Luật tổ tụng hành chính.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; khoản 3, 4 Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 194 và khoản 1 Điều 348, khoản 1 Điều 358 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015.

Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 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.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Lý Huệ Q như sau:

- Hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 096848 (số vào sổ cấp GCN: CH 01344) do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Đỗ Quốc T vào ngày 03/01/2014, tại thửa số 112, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944254 (số vào sổ cấp GCN: CH 01777) do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lăng Kim T vào ngày 03/12/2014, tại thửa số 248, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 303988 (số vào sổ cấp GCN: CS 00123) do

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Dương Hồng L vào ngày 22/7/2016.

- Hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 303988 (số vào sổ cấp GCN: CS 00123) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Dương Hồng L vào ngày 22/7/2016. (đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Thanh Đ vào ngày 03/5/2019; chỉnh lý sang tên ông Quách Tuấn C vào ngày 29/5/2019; chỉnh lý sang tên ông Phan Thanh H vào ngày 05/7/2019; chỉnh lý sang tên ông Đỗ Khánh H vào ngày 17/10/2019).

- Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 096849 (số vào sổ cấp GCN: CH 01345) do UBND thành phố Sóc Trăng cấp cho ông Đặng Thanh B vào ngày 03/01/2014, đối với thửa 248, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 096850, do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Lê Quang U vào ngày 03/01/2014, đối với thửa 249, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số D 016985, do UBND thị xã Sóc Trăng (nay là thành phố Sóc Trăng) cấp cho ông hộ ông Trương Minh H vào ngày 18/6/2004, đối với thửa 112, tờ bản đồ số 27, diện tích 577,7m², vị trí Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (kể cả phần nội dung được chỉnh lý sang qua tên ông Nguyễn Anh D, bà Lâm Ngọc P vào tháng 11/2010 và ông Đặng Thanh B vào tháng 8/2013).

- Hủy Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 03/01/2014 của UBND thành phố Sóc Trăng về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Hủy Quyết định số 15/QĐ-UBND ngày 03/01/2014 của UBND thành phố Sóc Trăng về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Hủy Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 03/01/2014 của UBND thành phố Sóc Trăng về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Hủy Quyết định số 4860/QĐ-UBND ngày 03/12/2014 của UBND thành phố Sóc Trăng về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Lý Huệ Q về việc: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0886 do UBND thị xã Sóc Trăng (nay là thành phố Sóc Trăng) cấp cho hộ ông Lý X vào ngày

17/01/2003, đối với thửa số 112, tờ bản đồ 27, diện tích 1.155,5m², tọa lạc Khóm 2, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (kể cả phần chỉnh lý sang tên ông Huỳnh Bạch Đ vào tháng 5/2003), liên quan đến phần diện tích đất bị khiếu kiện trong vụ án nêu trên.

3/ Về án phí hành chính sơ thẩm:

- UBND thành phố Sóc Trăng phải chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng.
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng phải chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho bà Lý Huệ Q 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002288 ngày 09/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

4/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng cộng là 5.050.000 đồng. Trong đó:

- UBND thành phố Sóc Trăng phải chịu số tiền 2.525.000 đồng.
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng phải chịu số tiền 2.525.000 đồng.

Do bà Lý Huệ Q đã nộp tạm ứng số tiền 5.050.000 đồng, nên UBND thành phố Sóc Trăng, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng phải hoàn trả số tiền nêu trên cho bà Q.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Riêng đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo nêu trên tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- UBND tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dũ