

Bản án số: 08/2021/HC-ST
Ngày: 29-9-2021
V/v khiếu kiện yêu cầu hủy Giấy
CNQSDĐ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Bình

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Văn Đán

Ông Phạm Quang Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đ Hữu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 29 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 38/2020/TLST-HC ngày 17/11/2020 về “*Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2021/QĐXXST-HC ngày 18/5/2021, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông **Vũ Văn Đ**, sinh năm 1975 và bà **Đặng Thị P**, sinh năm 1976, cùng địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện L, tỉnh B(có mặt).

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân huyện **Lộc Ninh**, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trường Sơn, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thanh Phi**, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố Ninh Thịnh, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

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

1. Ông **Phạm Thanh L**, sinh năm 1963, địa chỉ: Tổ 4, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh B(có mặt).

2. Bà **Tô Thị N**, sinh năm 1968, địa chỉ: Ấp 8C, xã Lộc Hòa, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (có đơn xin vắng mặt).

3. Ông **C K**, sinh năm 1975 và bà **Dương Thị C**, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: Ấp 5B, xã L, huyện L, tỉnh B (vắng mặt).

4. Ông **Bùi Hữu V**, sinh năm 1978 và bà **Hoàng Thị Kim O**, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã L, huyện L, tỉnh B(bà O ủy quyền cho ông V, ông V có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông V, bà O: Ông Hoàng Minh Quang, Luật sư Văn phòng Luật sư Hoàng Minh Bình Phước, địa chỉ: Số 491, Quốc lộ 14, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/11/2020, bản tự khai và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm của người khởi kiện trình bày:

Tháng 5 năm 2020, vợ chồng ông Vũ Văn Đ, bà Đặng Thị P nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C K, bà Dương Thị C thửa đất có diện tích 100 m² thuộc thửa đất số 21; tờ bản đồ số: 02 tọa lạc tại khu phố Ninh Thạnh, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Thửa đất trên hiện nay vợ chồng ông Đ, bà P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CS702687, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS02171, ngày 19/6/2020.

Vào tháng 7 năm 2020, vợ chồng ông Đ, bà P có đổ đất lên thửa đất trên để xây nhà thì xảy ra tranh chấp với ông Bùi Hữu V. Ông V cho rằng thửa đất trên vợ chồng ông V, bà O đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Lộc Ninh cấp GCNQSDĐ ngày 17/3/2003, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số 05QSDĐ/161/QĐUB đứng tên hộ bà Hoàng Thị Kim O. Sau khi ông V đưa GCNQSDĐ cho vợ chồng ông Đ, bà P xem GCNQSDĐ đứng tên hộ bà Hoàng Thị Kim O, vợ chồng ông Đ, bà P mới biết được thửa đất trên hiện nay đang được cấp GCNQSDĐ cho 02 người khác nhau. Sau khi biết được sự việc vợ chồng ông Đ, bà P làm đơn yêu cầu Công an huyện Lộc Ninh giải quyết.

Ngày 21/8/2020, Công an huyện Lộc Ninh ban hành Công văn số 398/CV-CAH(KT) với nội dung: Qua điều tra xác minh và xem xét thực tế thì thửa đất nêu trên có nguồn gốc đất là của vợ chồng ông Phạm Thanh L và Tô Thị N. Năm 2002 vợ chồng ông L có nhờ bà Nguyễn Thị Ngọc Hiệp (hiện nay đã chết) bán giúp thửa đất nêu trên. Do bà Hiệp làm mất GCNQSDĐ nên ông L đã làm đơn có mất GCNQSDĐ và được cấp lại phó bản. Đến năm 2008, vợ chồng ông L chuyển nhượng lại thửa đất trên cho vợ chồng ông C K, bà Dương Thị C; sau đó vợ chồng ông K, bà C được UBND huyện Lộc Ninh cấp GCNQSDĐ và năm 2020 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Đ, bà P. Việc chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông L, bà N sang cho vợ chồng ông K, bà C, sau đó đến vợ chồng ông Đ, bà P là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Còn đối với GCNQSDĐ đứng tên hộ bà O là không đúng theo quy định của pháp luật; hướng dẫn các bên tranh chấp khởi kiện đến Tòa án để được giải quyết.

Nhận thấy sai sót của UBND huyện Lộc Ninh trong quá trình cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Hoàng Thị Kim O làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Đ, bà P. Vì vậy, ngày 09/11/2020, ông Đ, bà

P khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước giải quyết Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp GCN số 05QSDĐ/161/QĐUB do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 17/3/2003 cho hộ bà Hoàng Thị Kim O.

Tại văn bản trình bày ý kiến số 2071/UBND-NC ngày 02/11/2020 và văn bản trình bày ý kiến số 218/UBND-NC ngày 01/3/2021 người đại diện theo ủy quyền của của người bị kiện UBND huyện Lộc Ninh là ông Nguyễn Thanh Phi, chức vụ Phó Chủ tịch trình bày:

Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các hồ sơ liên quan:

a/ Hộ bà Hoàng Thị Kim O: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Phạm Thanh L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 90/CN được UBND huyện Lộc Ninh xác nhận ngày 11/3/2003. Căn cứ Khoản 8, Điều 1 Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 11 năm 2001 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, UBND huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 05QSDĐ/161/QĐ-UB ngày 17 tháng 03 năm 2003 cho hộ bà Hoàng Thị Kim O.

b/ Hộ ông Phạm Thanh L: Ngày 24/12/2007 ông Phạm Thanh L làm đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 102QSDĐ/525/QĐ-UB ngày 03/7/2002. Ngày 31/12/2007 phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lộc Ninh ban hành Thông báo số 13/TB-PTNMT về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Phạm Thanh L. Ngày 20/3/2008 Bộ phận Một cửa UBND huyện Lộc Ninh nhận được hồ sơ xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 144, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai, UBND huyện Lộc Ninh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02515 ngày 12/5/2008 cho hộ ông Phạm Thanh L.

Về trình tự, thủ tục cấp phó bản cho ông Phạm Thanh L là đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên mặc dù trước đó UBND huyện Lộc Ninh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Hữu V và bà Hoàng Thị Kim O, nhưng do cơ quan chuyên môn thiếu kiểm tra nên đã tiếp tục cấp tiếp phó bản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thanh L trên cùng một thửa đất đã cấp sổ cho ông V và bà O là sai quy định của pháp luật.

c/ Ông C K - bà Dương Thị C: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Phạm Thanh L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn Lộc Ninh chứng thực ngày 09/6/2008 số chứng thực 105, Quyền số 01/2008 TP/CT-SCT-HDGD. Căn cứ Điều 148, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai, UBND huyện Lộc Ninh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02546 ngày 21/7/2008 cho ông C K - bà Dương Thị C.

Nay vợ chồng ông Đ, bà P khiếu kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05QSDĐ/161/QĐ-UB

ngày 17 tháng 03 năm 2003 do UBND huyện Lộc Ninh cấp cho hộ Hoàng Thị Kim O đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 02, có diện tích 100m² tọa lạc: khu phố Ninh Thạnh (ấp 1B), thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, hiện nay UBND huyện Lộc Ninh chưa nhận được bất cứ tài liệu nào liên quan đến việc khiếu nại của vợ chồng ông V, bà O, nếu có sự việc khiếu nại thì Ủy ban sẽ hướng dẫn đương sự chuyển nội dung vụ việc đến Tòa án để giải quyết theo thẩm quyền và sẽ chuyển toàn bộ hồ sơ tài liệu liên quan đến việc khiếu nại cho Tòa án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh L trình bày:

Nguồn gốc diện tích 100m² đất, thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khu phố Ninh Thạnh, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước do ông L nhận chuyển nhượng của ông Nam (không rõ họ tên), địa chỉ: Thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh với giá 80 triệu đồng. Thời điểm mua thửa đất trên là vào năm 2000, ông L đã kết hôn với bà Tô Thị N và có hai đứa con. Nhưng việc mua bán thửa đất trên là tài riêng của ông L, chỉ có mình ông L đứng tên mua trên GCNQSDĐ. Đến năm 2002 ông L và bà N ly thân và năm 2004 thì ly hôn với nhau, sau khi ly hôn thì tài sản do các bên tự thỏa thuận, thửa đất trên là tài sản riêng của ông L, nên ông L tự định đoạt việc mua bán thế nào thì bà N không biết và cũng không có ý kiến gì. Đến cuối năm 2002, do quen biết nên bà Nguyễn Thị Ngọc Hiệp, sinh năm 1975, địa chỉ khu phố Ninh Thạnh, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh (hiện nay đã chết) nói với ông L nếu ông L bán thửa đất trên thì bà Hiệp môi giới bán dùm, do tin tưởng nên ông L đưa cho bà Hiệp GCNQSDĐ bản gốc để nhờ bà Hiệp môi giới bán dùm, sau một thời gian ông L hỏi bà Hiệp việc môi giới mua bán như thế nào, GCNQSDĐ của ông L hiện nay ở đâu, nếu chưa môi giới mua bán được thì trả lại ông L GCNQSDĐ, nhưng bà Hiệp cứ khất lần, đến năm 2007 bà Hiệp báo với ông L GCNQSDĐ đã mất, ông L mới yêu cầu bà Hiệp là nếu cầm cho ai hoặc bán cho ai thì cũng phải cho ông L biết, nhưng bà Hiệp trả lời với ông L đã làm mất GCNQSDĐ, sau đó vào năm 2007 ông L làm đơn có mất gửi lên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lộc Ninh để cấp lại phó bản GCNQSDĐ của thửa đất trên. Việc thỏa thuận môi giới giữa ông L và bà Hiệp chỉ thỏa thuận nhau bằng miệng, do tin tưởng nên ông L đã đưa GCNQSDĐ bản gốc cho bà Hiệp để môi giới nếu có ai mua thì bán dùm, khi bán thì phải báo cho ông L biết để ông L thực hiện việc sang nhượng. Đối với việc chuyển nhượng thửa đất với vợ chồng ông V, bà O, ông L khẳng định ông không biết gì, bởi vì ông L không thực hiện việc mua bán nào cho ông V và bà O. Việc mua bán là do bà Hiệp tự hợp thức hồ sơ để bán thửa đất cho ông V và bà O. Ông L không biết lý do gì bà Hiệp lại bán được thửa đất trên cho ông V và bà O mà không có mặt của ông L. Ông L chỉ nhờ bà Hiệp môi giới bán dùm thửa đất trên, có ai mua thì báo lại để thực hiện việc sang nhượng với người mua, ông L khẳng định chưa hề nhận được bất cứ số tiền nào từ việc mua bán của bà Hiệp với vợ chồng ông V, bà O. Đến khi năm 2007, khi ông L đến phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lộc Ninh để xin trích lục bản đồ làm thủ tục cấp lại phó bản, sau đó

UBND huyện Lộc Ninh đã cấp lại phó bản cho ông L, khi cấp lại phó bản thì ông L không có nhu cầu sử dụng thửa đất của mình nên năm 2008 đã bán lại vợ chồng ông C K, bà Dương Thị C. Sau này Công an huyện Lộc Ninh mời ông L đến làm việc, trong quá trình xác minh thì trong hồ mua bán giữa ông L với vợ chồng ông V, bà O, không có sổ hộ khẩu của gia đình, không có chứng minh nhân dân của ông L, mà chữ ký cũng không phải là chữ ký của gia đình ông L, việc mua bán trên là giả tạo. Do đó, việc ông L làm lại phó bản và bán thửa đất trên cho vợ chồng ông K, bà C là đúng theo quy định của pháp luật. Hồ sơ mua bán đất giữa ông L với vợ chồng ông V, bà O là giả tạo, việc này được Công an xác minh và làm rõ.

Hiện nay vợ chồng ông Đ, bà P khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên huỷ GCNQSDĐ của hộ bà O đối với thửa đất trên, ông L đề nghị Toà án xử lý theo quy định của pháp luật. Vì hồ sơ chuyển nhượng đất giữa ông L với ông V, bà O là hồ sơ giả tạo, do bà Hiệp tự hợp thức mua bán. Do đó ông L đề nghị Toà án tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà O và ông V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị N trình bày:

Bà Tô Thị N là vợ của ông Phạm Thanh L, năm 2004 vợ chồng bà N với ông L đã thuận tình ly hôn, tài sản do các bên tự thỏa thuận. Đối với thửa đất diện tích 100 m² thuộc thửa đất số 21; tờ bản đồ số: 02 tọa lạc tại khu phố Ninh Thạnh, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước là tài sản riêng của ông L. Quá trình sử dụng và quá trình chuyển nhượng của ông L như thế nào bà N không hề biết. Ngoài ra, việc ông L thỏa thuận nhờ bà Nguyễn Thị Ngọc Hiệp mua bán thửa đất trên thế nào bà Hiệp cũng không hề biết. Bà N cho rằng bà đã ly hôn với ông L và tài sản riêng của ông L do ông L tự định đoạt. Vì lý do sức khỏe nên bà N xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông C K, bà Dương Thị C thống nhất trình bày:

Vào năm 2008, vợ chồng ông C K, bà Dương Thị C nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Thanh L một thửa đất có diện tích 100 m² thuộc thửa đất số 21; tờ bản đồ số: 02 tọa lạc tại khu phố Ninh Thạnh, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước với giá 180 triệu đồng. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được UBND thị trấn Lộc Ninh chứng thực chữ ký và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lộc Ninh cấp GCNQSDĐ số phát hành AN 103964, sổ vào sổ cấp H02546 cho ông C K và bà Dương Thị C ngày 21/7/2008. Vào năm 2020, do vợ chồng ông C K, bà Dương Thị C không có nhu cầu sử dụng thửa đất trên nên đã chuyển nhượng lại cho ông Vũ Văn Đ và bà Phạm Thị P với giá 1.300.000.000đ được Văn phòng công chứng Vi Văn Tiến chứng nhận và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chủ sử dụng là ông Vũ Văn Đ và bà Đặng Thị P. Sau quá trình chuyển nhượng trên thì phát sinh tranh chấp với ông Bùi Hữu V và bà Hoàng Thị Kim O. Hiện nay ông Vũ Văn Đ và bà Đặng Thị P khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Hữu V và bà

Hoàng Thị Kim O đối với thửa đất trên, ông C K và bà Dương Thị C thống nhất với yêu cầu nêu trên của ông Đ, bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hữu V và bà Hoàng Thị Kim O và người đại diện theo ủy quyền của ông V và bà O - Ông Hoàng Minh Quang thống nhất trình bày:

Hộ ông Đ, bà P nhận chuyển nhượng đất và được cấp GCN QSDĐ không đúng quy định của pháp luật. Cụ thể: Vào năm 2003, bà Hoàng Thị Kim O có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ vợ chồng ông Phạm Thanh L, bà Tô Thị N với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Sau đó, bà O đã được UBND huyện Lộc Ninh cấp GCN QSDĐ số: W621883, số vào sổ: 05QSDĐ/161/QĐUB, cấp ngày 17/3/2003. Đến khoảng tháng 10/2009, bà O phát hiện vợ chồng ông C K, bà Dương Thị C đổ đất xây dựng nhà ở trên đất của mình. Chính vì vậy, bà O đã làm đơn khiếu nại gửi đến UBND thị trấn Lộc Ninh (có biên bản làm việc của UBND thị trấn Lộc Ninh ngày 04/11/2009). Đang trong quá trình giải quyết tranh chấp với ông K, bà C thì đến năm 2011 bà O biết được năm 2008, ông Phạm Thanh L làm đơn có mất GCN QSDĐ để cấp lại GCN QSDĐ, từ đó, ông L sang nhượng cho ông K, bà C và đến tháng 5/2020 ông K, bà C sang nhượng lại cho ông Đ, bà P. Cũng trong năm 2011, bà O tiếp tục gửi đơn khiếu nại đến UBND huyện Lộc Ninh khiếu nại về hành vi vi phạm quy định thực hiện trình tự, thủ tục hành chính của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lộc Ninh trong việc quản lý, cấp lại GCN QSDĐ cho hộ ông L. Nhận thấy sự việc có dấu hiệu hình sự, UBND huyện Lộc Ninh đã gửi Công văn số: 618/UBND-NC “V/v giải quyết đơn khiếu nại” ngày 08/11/2011 đến Công an huyện Lộc Ninh để điều tra, làm rõ vụ việc. Từ năm 2011 đến năm 2020, Công an nhân dân huyện Lộc Ninh vẫn tiến hành điều tra vụ việc. Đến ngày 21/8/2020, Công an huyện Lộc Ninh gửi Thường trực Huyện ủy Huyện Lộc Ninh Công văn số: 398/CV-CAH (KT) trả lời ý kiến chỉ đạo của Thường trực Huyện ủy huyện Lộc Ninh. Theo đó trả lời các vấn đề liên quan đến việc cấp GCN QSDĐ cho bà O, hộ ông L và hộ ông C K. Đồng thời Công an huyện đề nghị UBND huyện Lộc Ninh chỉ đạo cơ quan chuyên môn xác minh làm rõ việc cấp GCN QSDĐ cho hộ bà P nhận chuyển nhượng từ hộ ông K, bà C. Như vậy, từ năm 2009 đến nay sự việc tranh chấp vẫn còn chưa giải quyết xong dù đã thông qua nhiều cơ quan Nhà nước. Theo Điểm b Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai quy định: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:...b) Đất không có tranh chấp”. Theo quy định này thì thửa đất nói trên không đủ điều kiện chuyển nhượng vì đất đang có tranh chấp, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà C với ông Đ, bà P là trái pháp luật cho nên giao dịch dân sự này vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. UBND huyện Lộc Ninh đã nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp QSDĐ từ bà O từ năm 2009, năm 2020 nhưng hộ ông Đ, bà P vẫn được cấp GCN QSDĐ. Như vậy, cùng một thửa đất nhưng bà O được cấp GCN QSDĐ năm 2003, năm 2008 cấp lại cho hộ ông L, và còn hộ ông Đ, bà P được cấp năm 2020

đồng thời cấp không đúng quy định pháp luật (đất tranh chấp – không đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng vẫn được cấp).

Như đã phân tích ở trên, bà O là người được cấp GCNQSDĐ trước đồng thời là chủ thể duy nhất có quyền và nghĩa vụ đối với thửa đất nêu trên. Hộ ông Đ, bà P nhận chuyển nhượng QSDĐ và được cấp GCNQSDĐ không đúng quy định của pháp luật. Điều này đồng nghĩa với việc hộ ông Đ, bà P không có quyền và nghĩa vụ gì đối với thửa đất này, kể cả quyền khởi kiện. Chính vì ông Đ, bà P không có quyền khởi kiện nên thuộc trường hợp tại điểm a khoản 1 Điều 123, điểm h khoản 1 Điều 143 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015. Đồng thời hiện nay, bà O, ông V vẫn đang khiếu nại UBND huyện Lộc Ninh về việc cấp lại GCNQSDĐ cho ông L mà đến nay vẫn chưa được UBND huyện Lộc Ninh giải quyết dứt điểm. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước áp dụng Điểm h Khoản 1 Điều 143; Điểm a Khoản 1 Điều 123 để ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án đối với vụ án hành chính sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Người khởi kiện ông Vũ Văn Đ, bà Đặng Thị P đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận giữa vợ chồng ông Đ, bà P với vợ chồng ông V, bà O về việc vợ chồng ông Đ, bà P sẽ đưa cho vợ chồng ông V, bà O một số tiền, vợ chồng ông V, bà O công nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông Đ, bà P và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN số 05QSDĐ/161/QĐUB do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 17/3/2003 cho hộ bà Hoàng Thị Kim O.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hữu V, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Kim O thống nhất với lời trình bày tại phiên tòa của vợ chồng ông Đ, bà P về việc thỏa thuận giữa hai bên, ông V đề nghị Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN số 05QSDĐ/161/QĐUB do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 17/3/2003 cho hộ bà Hoàng Thị Kim O và công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà P, cam đoan không thắc mắc khiếu nại, khiếu kiện về sau.

- Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND huyện Lộc Ninh ông Nguyễn Thanh Phi vẫn giữ nguyên quan điểm như văn bản trình bày ý kiến đã nộp cho Tòa án, tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận việc các bên người khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Đ, bà P và vợ chồng ông V, bà O thống nhất về việc hủy GCNQSDĐ do UBND huyện Lộc Ninh cấp cho vợ chồng ông V, bà O. UBND huyện Lộc Ninh đề nghị Hội đồng xét xử xử theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đúng và đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Luật Tổ tụng hành chính.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Vũ Văn Đ, bà Đặng Thị P về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số vào sổ cấp GCN số 05QSĐĐ/161/QĐUB do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 17/3/2003 cho hộ bà Hoàng Thị Kim O và kiến nghị xem xét trách nhiệm của UBND huyện Lộc Ninh và 01 số cá nhân có liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1] - Về thẩm quyền giải quyết: Vợ chồng ông Vũ Văn Đ, bà Đặng Thị P khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số vào sổ cấp GCN số 05QSĐĐ/161/QĐUB do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 17/3/2003 cho hộ bà Hoàng Thị Kim O. Đây là quyết định hành chính của cơ quan hành chính nhà nước trong lĩnh vực quản lý đất đai, là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 3 Luật Tổ tụng hành chính, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án bằng vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật Tổ tụng hành chính.

Vào tháng 7 năm 2020, sau khi được Sở TN-MT tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số CS702687 đối với thửa đất số 21; tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu phố Ninh Thanh, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, vợ chồng ông Đ, bà P tiến hành đổ đất để xây nhà ở thì phát hiện thửa đất trên, vào ngày 17/3/2003 UBND huyện Lộc Ninh đã cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 05QSĐĐ/161/QĐUB đứng tên cho hộ bà Hoàng Thị Kim O.

Ngày 09/11/2020, vợ chồng ông Đ, bà P nộp đơn khởi kiện tại TAND tỉnh Bình Phước yêu cầu hủy GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN số 05QSĐĐ/161/QĐUB do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 17/3/2003 cho hộ bà O. Việc khởi kiện của vợ chồng ông Đ, bà P đối với quyết định hành chính nêu trên là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính.

Vì vậy, TAND tỉnh Bình Phước đã thụ lý và đưa ra giải quyết vụ án hành chính là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 32 của Luật Tổ tụng hành chính.

[2] - Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông C K, bà Dương Thị C, bà Tô Thị N. Tuy nhiên, những đương sự này đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 157 Luật Tổ tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên là phù hợp.

[3] - Về nội dung giải quyết:

Vợ chồng ông Đ, bà P yêu cầu hủy GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN số 05QSĐĐ/161/QĐUB do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 17/3/2003 cho hộ bà Hoàng Thị Kim O vì cho rằng việc UBND huyện Lộc Ninh cấp GCNQSDĐ cho

hộ bà O là không đúng theo quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Đ, bà P.

[4] - Xét về hình thức của văn bản bị kiện: GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN số 05QSĐĐ/161/QĐUB do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 17/3/2003 cho hộ bà Hoàng Thị Kim O là đúng hình thức văn bản khi Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho cá nhân, hộ gia đình theo quy định tại Mục III Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] - Xét về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành :

[5.1] Thẩm quyền ban hành: UBND huyện Lộc Ninh cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN số 05QSĐĐ/161/QĐUB do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 17/3/2003 cho hộ bà Hoàng Thị Kim O là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Nghị định 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1993.

[5.2] Trình tự, thủ tục ban hành:

Năm 2002 hộ ông Phạm Thanh L được UBND huyện Lộc Ninh cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 100 m² thuộc thửa đất số 21; tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại khu phố Ninh Thạnh, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Năm 2003 hộ bà Hoàng Thị Kim O nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Phạm Thanh L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 90/CN được UBND huyện Lộc Ninh xác nhận ngày 11/3/2003. Tuy nhiên, ông L tại bút lục (143) xác định không có sự việc chuyển nhượng GCNQSDĐ đất nào giữa gia đình ông bà với hộ bà O, việc chuyển nhượng GCNQSDĐ giữa ông bà với hộ bà O tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 90/CN được UBND huyện Lộc Ninh xác nhận ngày 11/3/2003 do UBND huyện Lộc Ninh cung cấp không phải là chữ ký và ý chí tự nguyện của gia đình ông bà. Ngoài ra, tại Công văn số 398/CV-CAH (KT) ngày 21/8/2020 về việc trả lời đơn kiến nghị của bà O do Công an huyện Lộc Ninh ban hành cũng xác nhận qua giám định chữ ký của những người có liên quan trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông L với hộ bà O thì tất cả không phải là chữ ký của ông L và vợ con ông L.

Như vậy, UBND huyện Lộc Ninh căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng như trên để cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN số 05QSĐĐ/161/QĐUB do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 17/3/2003 cho hộ bà O là không đảm bảo về mặt pháp lý, không đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 8, Điều 1 Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 11 năm 2001 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; Điều 3 Nghị định 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1993.

[6] - Xét về nội dung của GCNQSDĐ :

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận diện tích đất 100 m² thuộc thửa đất số 21; tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại khu phố Ninh Thạnh, thị trấn Lộc

Ninh, huyện Lộc Ninh hiện đang tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng ông L, bà N. Năm 2002 vợ chồng ông L có nhờ bà Nguyễn Thị Ngọc Hiệp (hiện nay đã chết) bán giúp thửa đất nêu trên. Do bà Hiệp làm mất GCNQSDĐ nên vào năm 2007 ông L đã làm đơn có mất GCNQSDĐ và được UBND huyện Lộc Ninh cấp lại phó bản GCNQSDĐ, sau đó ông L chuyển nhượng cho vợ chồng ông C K, bà Dương Thị C và vợ chồng ông K, bà C tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Vũ Văn Đ, bà Đặng Thị P, sau đó ngày 19/6/2020 vợ chồng ông Đ, bà P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số CS702687, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS02171 đối với thửa đất nêu trên. Do đó, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 79 của Luật Tố tụng hành chính.

Tại Công văn số 398/CV-CAH (KT) ngày 21/8/2020 về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Hoàng Thị Kim O do Công an huyện Lộc Ninh ban hành (bút lục 305) xác định: Đối với thửa đất hiện đang tranh chấp nêu trên vào năm 2002 vợ chồng ông L có nhờ bà Nguyễn Thị Ngọc Hiệp (đã mất) bán giúp thửa đất trên; quá trình chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Phạm Thanh L và hộ bà Hoàng Thị Kim O được ông Trần Hùng (năm 2002 là cán bộ trực tiếp làm hồ sơ) trình bày: Do quen biết nên ông Bùi Hữu V có nhờ ông Hùng làm giúp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tên ông L sang tên vợ ông V là bà O. Ông Hùng có nhận làm và ghi giúp toàn bộ hồ sơ sau đó đưa cho ông V có trách nhiệm đưa cho tất cả những người có liên quan ký tên và xác nhận ở địa phương, sau khi đầy đủ các chữ ký thì ông Hùng tiến hành làm thủ tục sang tên theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên qua giám định chữ ký của những người có liên quan trong hồ sơ thì không phải là chữ ký của ông L và vợ con ông L nên hồ sơ chuyển nhượng không đảm bảo về mặt pháp lý.

Ông L (tại bút lục 143) khẳng định vào năm 2003 ông có đưa GCNQSDĐ (bản gốc) để nhờ bà Nguyễn Thị Ngọc Hiệp (đã chết) môi giới bán dùm thửa đất. Năm 2007, bà Hiệp nói với ông L đã làm mất GCNQSDĐ (bản gốc) của ông L, sau đó ông L mới đi làm thủ tục để được cấp lại phó bản, chứ không có sự việc gia đình ông L bán thửa đất trên cho vợ chồng ông V, bà O. Việc mua bán là do bà Hiệp (đã mất) tự hợp thức hồ sơ để bán thửa đất cho ông V và bà O. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với hộ bà O không phải chữ ký và ý chí tự nguyện của gia đình ông L, sự việc này được Công an huyện Lộc Ninh xác minh làm rõ.

Do đó, có đủ cơ sở để xác định việc UBND huyện Lộc Ninh căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 90/CN được UBND huyện Lộc Ninh xác nhận ngày 11/3/2003 giữa gia đình ông L và hộ bà O để cấp GCNQSDĐ cho hộ bà O là không đảm bảo về mặt pháp lý, không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Tại phiên tòa hôm nay ông V đề nghị Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN số 05QSDĐ/161/QĐUB do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 17/3/2003 cho hộ bà Hoàng Thị Kim O vì hiện tại giữa gia đình hai bên đã thỏa thuận được với nhau về việc vợ chồng ông Đ, bà P trả cho bên ông V một số tiền, vợ chồng ông V, bà O đề nghị công nhận GCNQSDĐ cho gia đình ông Đ, bà P, xét sự thỏa thuận nêu trên là tự nguyện, không trái pháp

luật, đạo Đ xã hội, nên cần ghi nhận. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Lộc Ninh cũng thống nhất với ý kiến của người khởi kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN số 05QSDĐ/161/QĐUB do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 17/3/2003 cho hộ bà Hoàng Thị Kim O.

[7] - Từ những phân tích trên thấy rằng, GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN số 05QSDĐ/161/QĐUB do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 17/3/2003 cho hộ bà O được cấp là đúng về hình thức, thẩm quyền nhưng không đúng trình tự, thủ tục và nội dung. Vì vậy, yêu cầu của người khởi kiện về việc hủy GCNQSDĐ này là có căn cứ, được chấp nhận.

[8] - Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước và các đương sự tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[9] - Về án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên vợ chồng ông Đ, bà P không phải chịu. UBND huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; 4 Điều 32; Điều 79; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ vào Điều 3 Nghị định 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1993; khoản 8 Điều 1 Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 11 năm 2001 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; Mục III Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn Đ và bà Đặng Thị P:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số vào sổ cấp GCN số 05QSDĐ/161/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp ngày 17/3/2003 cho hộ bà Hoàng Thị Kim O đối với thửa đất số 14, diện tích 100 m², tọa lạc tại khu phố Ninh Thạnh (ấp 1B), thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

2/ Án phí hành chính sơ thẩm:

- Ông Vũ Văn Đ và bà Đặng Thị P không phải chịu. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông Đ và bà P số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 015375 ngày 16/11/2020.

- Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

3/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án hành chính sơ thẩm này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật./

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Các đương sự;
- Cục THA DS tỉnh Bình Phước;
- Lưu: hồ sơ vụ án, Tổ NV, Tòa HC.

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

Bùi Văn Bình (đã ký)