

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 09/2021/DS-ST

Ngày: 13 - 4 - 2021

V/v yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất
và đề nghị huỷ giấy chứng nhận QSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán chủ tọa phiên toà: Bà Từ Thị Hải Dương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Thạch ; Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh

- Thư ký phiên toà: Bà Trương Thị Thanh Thuý - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 13/4/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 94/2020/TLST ngày 15 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp yêu cầu “Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 438/2021/QĐXXST-DS ngày 22/3/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Ngọc Qu và bà Trương Thị L; địa chỉ: Thôn H, xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hoàng Văn L và bà Trương Thị B; địa chỉ: Thôn H, xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Bà B đại diện vợ chồng tham gia tố tụng, có mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Trung Đ – Chủ tịch UBND huyện Q.

Người đại diện theo uỷ quyền : Ông Nguyễn Viết Gi – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Q (Giấy uỷ quyền 06/UQQ-UBND ngày 18/01/2021), có mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã V, huyện Q do ông Phạm Văn D, Phó chủ tịch UBND xã V, đại diện, có mặt.

- *Người làm chứng:*

+ Ông Hoàng Văn H và bà Lê Thị T ; địa chỉ: thôn H, xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/11/2020, bản tự khai và tại các phiên hoà giải, nguyên đơn ông Qu, bà L trình bày:

Ông Hoàng Văn L được UBND huyện Q quyết định giao đất làm nhà ở theo Quyết định số 106/QĐ-UB ngày 02/10/2000 tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 02 với diện tích 200 m². Ngày 25/10/2000, ông Hoàng Văn L được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 02, với diện tích 412 m² địa chỉ tại xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Ngày 15/02/2012, ông Hoàng Văn L và bà Trương Thị B chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 02, với diện tích 412 m² cho bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Ngọc Qu và bà Trương Thị L. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12, quyền số 01/2012 TP/CC-SCT/HĐGD được UBND xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình chứng thực.

Ngày 18/5/2012, ông Trương Ngọc Qu và bà Trương Thị L được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 02 với diện tích 412 m². Đến nay, ông Trương Ngọc Qu và bà Trương Thị L làm hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất và bản đồ địa chính mới thì được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Qu, bà L được cấp không đúng vị trí với thửa đất mà ông, bà nhận chuyển nhượng và đang sử dụng.

Ông Qu, bà L cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà được cấp không đúng với vị trí mà ông, bà đang sử dụng. Vị trí cấp sai này trùng với thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Hoàng Văn H và bà Lê Thị T.

Vì vậy, ông Qu và bà L làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau:

- Xem xét huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Q cấp cho ông Hoàng Văn L do cấp số thửa không đúng vị trí theo Quyết định giao đất ban đầu và thực tế sử dụng.

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12, quyền số 01/2012 TP/CC-SCT/HĐGD được UBND xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình chứng thực ngày 15/02/2012 giữa ông Hoàng Văn L và ông Trương Ngọc Qu, bà Trương Thị L do bị nhầm lẫn thửa đất chuyển nhượng.

- Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Q cấp ngày 18/5/2012 cho ông Trương Văn Qu và bà Trương Thị L.

- Bị đơn ông Hoàng Văn L và bà Trương Thị Bồng trình bày:

Ngày 15/02/2012, ông L và bà B thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 02, với diện tích 412 m² cho bên nhận chuyển nhượng là ông Qu và bà L. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12, quyền số 01/2012 TP/CC-SCT/HĐGD được UBND xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình chứng thực. Hiện tại ông Qu, bà L cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứng nhận vị trí không đúng với vị trí mà ông Qu, bà L đang sử dụng. Vì vậy, bà B đề nghị UBND huyện Q làm thủ tục đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Qu, bà L.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan U BND huyện Q tại Công văn số 48/UBND-TNMT ngày 18/01/2021 trình bày ý kiến như sau:

Ông Hoàng Văn L được UBND huyện quyết định giao đất tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 04, diện tích 200m² nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cấp tại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 04, diện tích 412m², theo bản đồ 299 thì đó là 02 thửa đất có vị trí khác nhau.

Sau đó, ông Hoàng Văn L (cùng vợ là bà Trương Thị B) chuyển quyền sử dụng thửa đất cho ông, bà Trương Ngọc Qu, Trương Thị L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ và hợp đồng chuyển quyền thông tin trên giấy chứng nhận là thửa đất số 166, tờ bản đồ số 02; nhưng trên thực tế là chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 201, tờ bản đồ số 02 đúng hiện trạng đang sử dụng.

Ủy ban nhân dân huyện Q đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trương Ngọc Qu (đã cấp mới khi nhận chuyển nhượng), ông Hoàng Văn L (đã thu hồi do chuyển nhượng) để cấp lại và thực hiện lại hợp đồng do thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với hiện trạng thực tế sử dụng do sai sót trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Hoàng Văn H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 02 (theo bản đồ 299) đã được cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang thửa đất số 672, tờ bản đồ số 04 (bản đồ địa chính), phù hợp với vị trí đang sử dụng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ đã thu hồi nên giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Q cấp ngày 18/5/2012 cho ông Trương Ngọc Qu và bà Trương Thị L và buộc người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Qu, bà L theo đúng hiện trạng sử dụng phù hợp với bản đồ địa chính đã được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt năm 2014. Bị đơn nhất trí với ý kiến của nguyên đơn vì giữa hai gia đình không tranh chấp quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng, chỉ là sai sót về thông tin thửa đất do quá trình cấp giấy chứng nhận của UBND huyện Q không kiểm tra kỹ nên sai về số thửa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhất trí yêu cầu của phía nguyên đơn, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Qu, bà L và UBND huyện Q sẽ căn cứ bản án của Tòa án để cấp lại giấy chứng nhận mới cho ông Qu, bà L. Thửa đất hiện tại ông Qu, bà L đang ở là thửa 836, tờ bản đồ 04, diện tích 480,2 m² theo bản đồ địa chính đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình phê duyệt năm 2014.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện đã được thay đổi tại phiên tòa, xử hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trương Ngọc Qu, bà Trương Thị L để cấp lại giấy chứng nhận cho ông Qu, bà L tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 02, nay là thửa 836, tờ bản đồ số 4 thôn H, xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình đúng hiện trạng đang sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

1. Về tố tụng:

Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 34 Bộ luật tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải Qu của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

2. Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã được thay đổi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 02/10/2000, UBND huyện Q có Quyết định số 106/QĐ-UB giao 200 m² đất cho ông Hoàng Văn L ở xã Võ Ninh tại thôn H, xã V sử dụng vào mục đích làm nhà ở tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 02. Cũng trong ngày, UBND huyện Quảng Ninh có Quyết định số 105/QĐ-UB giao cho ông Hoàng Văn H ở xã V 200 m² đất tại thôn H, xã V sử dụng vào mục đích làm nhà ở tại thửa 201, tờ bản đồ số 2. Tuy nhiên, thửa đất ông H đang sử dụng tại thời điểm UBND huyện Q giao đất là thửa 166, tờ bản đồ số 02.

Ngày 05/10/2000, hai gia đình ông L, ông H có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L đề nghị cấp giấy tại thửa 201, tờ bản đồ số 02, ông H đề nghị cấp giấy tại thửa 166, tờ bản đồ số 02. Tuy nhiên, do quá trình xem xét hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã V, UBND huyện Q đã không kiểm tra kỹ nên có sai sót về thông tin thửa đất nên đã cấp cho ông H tại thửa 201 ông L đang sử dụng và cấp cho ông L thửa 166 ông H đang sử dụng. Sau đó, ông L chuyển nhượng thửa đất 166 theo giấy chứng nhận được cấp cho ông Qu, bà L. Hai bên đã làm thủ tục chứng thực và các nghĩa vụ tài chính theo quy định, không tranh chấp nhau về quyền và nghĩa vụ ghi trong hợp đồng. Trên cơ sở hồ sơ chuyển nhượng, ông Qu và bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 166, tờ bản đồ số 2, bản đồ 299. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H, bà T thửa 201 (thửa đất ông L sử dụng, sau đó chuyển nhượng cho ông Qu sử dụng) đã được thu hồi do phát hiện ra sai sót và hiện tại ông H, bà T đã được cấp lại giấy chứng nhận đất phù hợp với hiện trạng sử dụng đất. Như vậy, khẳng định rằng, mặc dù trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L và sau này là ông H ghi số thửa 166 nhưng trên thực tế là họ đã sử dụng và chuyển nhượng thửa 201, tờ bản đồ số 02, Bản đồ 299 tại xã Võ Ninh. Sai sót về số thửa ghi trên giấy chứng nhận cấp cho ông L, sau đó chuyển nhượng cho ông Qu đã được UBND huyện Q thừa nhận. Ông Qu, bà L là người sử dụng hợp pháp thửa đất 201, tờ bản đồ số 02, bản đồ 299, nay là thửa đất số 836, tờ bản đồ số 4 tại thôn H, xã Võ V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình - Bản đồ địa chính đã được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Quảng Bình phê duyệt. Vì vậy, để tránh các thủ tục hành chính không cần thiết cho người sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã được thay đổi tại phiên tòa để huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 638250 ngày 18/5/2012 do UBND huyện Q cấp cho ông Qu, bà L để buộc UBND huyện Q cấp lại giấy chứng nhận phù hợp với bản đồ địa chính đã được phê duyệt và phù hợp với hiện trạng sử

dụng đất.

Ông Trương Ngọc Qu và bà Trương Thị L khởi kiện được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ủy ban nhân dân huyện Quảng Ninh chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 100, Điều 106, Điều 203 Luật đất đai năm 2014; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Ngọc Qu và bà Trương Thị L, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 638250 ngày 18/5/2012 do UBND huyện Q cấp cho ông Qu, bà L; Xử buộc UBND huyện Q cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Ngọc Qu, bà Trương Thị L tại thửa 836, tờ bản đồ 04, diện tích 480,2m² (đất ở nông thôn 200m², còn lại BHK) tại thôn H, xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình theo bản đồ địa chính đã được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt năm 2014.

2. Án phí: Ông Trương Ngọc Qu và bà Trương Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Trương Ngọc Qu và bà Trương Thị L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0001721 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

Ủy ban nhân dân huyện Q phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm 300.000 đồng để nộp ngân sách nhà nước.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THA DS tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Từ Thị Hải Dương