ANH NGOC JUSTICE & TRUST LAW FIRM
No.9, 457, Xuan Dinh street, Xuan Dinh Ward, Bac Tu Liem District,
Ha Noi, Vietnam
Tel/Zalo: 0878.548.558
Email: lienhe@ luatanhngoc.vn
Website: http://luatanhngoc.vn

Kính gửi: Bác D.Đ.T
Địa chỉ: Long Biên, Hà Nội
Số điện thoại: 096.*.399***
V/v: Khởi kiện vụ án yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ đã cấp sai đối tượng

---

Thưa Quý khách hàng!

Công ty Luật TNHH Ánh Ngọc JUSTICE & TRUST xin gửi tới Quý khách hàng lời chào trân trọng và cảm ơn Quý khách hàng đã tin tưởng vào dịch vụ do chúng tôi cung cấp. Chúng tôi nhận được yêu cầu của Quý khách hàng liên quan đến nội dung cụ thể như sau:

NỘI DUNG YÊU CẦU:

Theo nội dung trình bày của Bác T và các tài liệu, văn bản bác T cung cấp cho Công ty Luật Ánh Ngọc thì:

- Từ năm 1993-1996 gia đình bác T đã thực hiện nghĩa vụ về thuế đối với nhà nước như sau:

Ngày/tháng/năm	Biên lai	Nội dung (Diện tích nộp thuế)
18/08/1993	N002458	465 m2 (trong đó có 425 m2 là đất và 40 m2 là nhà)
	N002459	213 m2 đất
	N002460	213 m2 (trong đó có 173 m2 là đất và 40m2 là nhà)
17/4/1993	N00935	465 m2 (trong đó có 425 m2 là đất và 40 m2 là nhà)
	N00936	213 m2 đất
	N00937	213 m2 (trong đó có 173 m2 là đất và 40m2 là nhà)
5/5/1994	N006625	40% năm 1994
	N006625	40% năm 1994
1/11/1994	N00954	213 m2
	N00955	213 m2
	N00956	465 m2
1/4/1995	N003002	213 m2

	N003003	213 m2
	N003004	465 m2
16/06/1995	N009829	213 m2
	N009830	465 m2
	N009831	213 m2
19/4/1996	N006472	465m2
	N006473	213 m2

- Ngày 08/06/1996: tổ công tác của UBND xã Thượng Thanh lập Biên bản về việc thụ lý xác minh đo đạc chia tách quyền sử dụng đất của bà P.T.A cho bà P.T.G. Nhưng trong biên bản không có chữ ký của bà P.T.A hoặc văn bản ủy quyền của bà P.T.A cho bác T.
- Theo trích lục bản đồ của phường Thương Thanh ngày 28/08/2007 có nội dung: thửa đất số 133 có diện tích là 643 m2.
- Năm 2010, bà P.T.G kê khai đo đạc ranh giới và được cấp giấy CNQSDĐ đối với diện tích 235.2 m2 (trong đó có 183,4 m2 sử dụng riêng và 51,8 m2 sử dụng chung).
- Ngày 19/7/2012, UBND quận Long Biên cấp GCN QSD đất số BI 511900 cho bà P.T.G với diện tích là 235,2 m3 (sử dụng riêng: 183,4 m2, sử dụng chung: 51,8 m2).
- Ngày 19/07/2012, ông Dương Đình T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích 223,30 m2.
- Năm 2013, bà P.T.G chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ.T.V.H và đã được UBND quận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- Ngày 24/12/2019 Ban tiếp dân thành phố Hà Nội có tiếp Bà Dương Thị Hoa về việc tố cáo UBND quận Long Biên sai phạm trong quá trình cấp GCNQSDĐ cho bà Giá.
- Ngày 24/02/2020, Thanh tra Thành phố Hà Nội làm việc với bác Dương Đình T và bà Phạm Thị Hoa về việc xác minh tố cáo đối với UBND quận Long Biên.
- Ngày 16/03/2020, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định 1087/QĐ-UBND điều chỉnh nội dung quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 01/10/2020 về việc thụ lý giải quyết và giao nhiệm vụ xác minh nội dung tố cáo đối với Ủy ban nhân dân quận Long Biên.
- Ngày 09/07/2020, Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội có kết luận đối với nội dung tố cáo đối với Ủy ban nhân dân quận Long Biên.
- Ngày 18/08/2020: Ông Dương Đình T gửi đơn tố cáo đến UBND quận Long Biên
- Ngày 28/08/2020: Thanh tra quận Long Biên đã làm việc với ông Dương Đình T để làm rõ nội dung tố cáo về việc cấp sai GCNQSDĐ đối với thửa đất .

CĂN CỨ PHÁP LÝ:

- Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Bộ Luật Dân sự năm 2005;

- Bộ Luật Dân sự năm 2015;

- Luật đất đai năm 2003;

- Luật đất đai năm 2013;

- Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai 2013;

- Các văn bản pháp luật liên quan khác;

NỘI DUNG TƯ VẤN:

1. Phương hướng giải quyết vụ việc

1.1. Hồ sơ khởi kiện

i) Đơn khởi kiện (Luật sư soạn);

ii)Các tài liệu chứng minh cho yêu cầu của người khởi kiện (Luật sư sẽ tiếp tục thu thập);

iii) Bản chính quyết định hành chính hoặc chứng cứ chứng minh về hành vi hành chính bị khiếu kiện và tất cả các quyết định có liên quan;

iv) Bản chính Quyết định giải quyết khiếu nại hoặc chứng cứ chứng minh việc đã khiếu nại (nếu có);

v) Đơn mời Luật sư (Luật sư soạn);

vi) Bản sao hộ khẩu, chứng minh nhân dân (có chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền);

vii) Bản kê các tài liệu nộp kèm theo đơn kiện (ghi rõ bản chính, bản sao) (Luật sư soạn).

1.2. Nội dung khởi kiện

- **Yêu cầu khởi kiện**: Qua nghiên cứu hồ sơ, Luật sư nhận định bác T nên kiện ra Tòa để yêu cầu: "*Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà P.T.G, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2013 giữa bà P.T.G và bà Đ.T.V.H vô hiệu, yêu cầu tuyên bố Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất sau đó giữa bà Đ.T.V.H với bà P.T.G vô hiệu. Buộc bà P.T.G (người đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) trả lại gia đình bà P.T.A 235,2 m2 hoặc trả lại bằng tiền tương đương với giá trị mảnh đất ở thời điểm hiện tại.*".

Căn cứ để khởi kiện ra tòa: Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015, khoản 5, Điều 87, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013, theo đó: "*Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại Điểm d, Khoản 2, Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử*

*dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đa*i".

- **Cơ quan giải quyết vụ việc**: Khởi kiện Dân sự, có yêu cầu hủy quyết định cá biệt nên thẩm quyền là Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.
- **Bị đơn**: Người đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- **Thời hiệu:** Không áp dụng (Căn cứ khoản 3, Điều 155, Bộ Luật Dân sự năm 2015)
- **Án phí:** Theo giá ngạch, tạm ứng mức 50% của mức án phí sau:

  +) Nếu tài sản có giá trị là: Từ trên 800 triệu đồng - 02 tỷ đồng thì mức án phí là 36 triệu đồng + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800 triệu đồng

  +) Nếu tài sản có giá trị là: Từ trên 02 - 04 tỷ đồng thì án phí là khoảng 72 triệu đồng + 2% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 02 tỷ đồng.

  +) Nếu tài sản có giá trị là: Từ trên 04 tỷ đồng thì án phí là khoảng 112 triệu đồng + 0,1% của phần giá trị tài sản tranh chấp vượt 04 tỷ đồng

1.3. Trình tự thủ tục khởi kiện

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn khởi kiện, Chánh án Tòa án phân công một Thẩm phán xem xét đơn khởi kiện (Khoản 2, Điều 191 Bộ Luật Tố tụng Dân sự 2015);
- Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày được phân công, Thẩm phán phải xem xét đơn khởi kiện và có một trong các quyết định sau đây: a) Yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện; b) Tiến hành thủ tục thụ lý vụ án theo thủ tục thông thường hoặc theo thủ tục rút gọn nếu vụ án có đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục rút gọn quy định tại khoản 1 Điều 317 của Bộ luật này; c) Chuyển đơn khởi kiện cho Tòa án có thẩm quyền và thông báo cho người khởi kiện nếu vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án khác; d) Trả lại đơn khởi kiện cho người khởi kiện nếu vụ việc đó không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án (Khoản 3 Điều 191 Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015);
-Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được giấy báo của Tòa án về việc nộp tiền tạm ứng án phí, người khởi kiện phải nộp tiền tạm ứng án phí và nộp cho Tòa án biên lai thu tiền tạm ứng án phí. (Khoản 2 Điều 195 Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015);
- Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày thụ lý vụ án, Thẩm phán phải thông báo bằng văn bản cho nguyên đơn, bị đơn, cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc giải quyết vụ án, cho Viện kiểm sát cùng cấp về việc Tòa án đã thụ lý vụ án. (Khoản 1 Điều 196 Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015

-Thời hạn chuẩn bị xét xử: 04 tháng kể từ ngày thụ lý vụ án (Căn cứ khoản 1 Điều 203 Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015). Sau 04 tháng này thì thẩm phán sẽ ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

- Trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án phải mở phiên tòa; trường hợp có lý do chính đáng thì thời hạn này là 02 tháng. (Khoản 4 Điều 203 Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015).

Như vậy theo quy định của Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015: thời gian từ khi nộp đơn khởi kiện đến khi xét xử sơ thẩm là khoảng 6 tháng. Tuy nhiên, thực tế vụ án có thể kéo dài từ 8-10 tháng.

2. Các tài liệu khách hàng cần cung cấp thêm cho Luật sư

- Chứng minh nhân dân của bác Dương Thị H (bản sao có công chứng);
- Trường hợp bà Dương Thị H không thể giam gia vụ kiện thì phải có văn bản ủy quyền cho bác Dương Đình T (có công chứng);
- Ngoài ra: bác cần chuẩn bị trước một bộ hồ sơ bản gốc và 01 bộ hồ sơ bản sao (có công chứng) giống như bộ bác đã gửi cho Luật sư, để khi nộp hồ sơ ra Tòa Luật sư sẽ sử dụng hồ sơ này.

3. Các việc làm tiếp theo của Luật sư

- Liên hệ với văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận Long Biên để xin sao chụp hồ sơ, tài liệu liên quan đến các biến động của thửa đất số 133.
- Liên hệ với Ủy ban nhân phường Thượng Thanh để xin sao chụp toàn bộ hồ sơ về nguồn gốc sử dụng đất của thửa đất số 133.
- Chuẩn bị hồ sơ và soạn đơn khởi kiện nộp ra Tòa.

Chú ý: Thời gian thu thập chứng cứ của Luật sự, dự kiến là: 1,5-2,5 tháng.

Trên đây là tư vấn, phân tích quy định pháp luật của chúng tôi. Việc đưa ra ý kiến tư vấn nêu trên căn cứ vào các quy định của pháp luật và thông tin do quý khách cung cấp. Mục đích đưa ra bản tư vấn này là để các cá nhân, tổ chức tham khảo.

Trường hợp trong bản tư vấn có điều gì gây nhầm lẫn, chưa rõ ràng hoặc thông tin nêu trong bản tư vấn khiến quý khách chưa hiểu hết vấn đề, rất mong nhận được phản ánh của quý khách. Chúng tôi sẵn sàng giải đáp.

Trân trọng cảm ơn!