TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 51/2023/HC-GĐT
Ngày 20/9/2023
V/v yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Minh Thủy;

Các Thẩm phán: - Ông Ngô Hồng Phúc;

- Ông Ngô Tiến Hùng;

- Ông Trần Hồng Hà;

- Ông Nguyễn Biên Thùy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Lệ Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao: Ông Lê Tiến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án hành chính về *"Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện:

1.1. Ông Nguyễn Hữu N;

1.2. Bà Nguyễn Thanh H;

Cùng cư trú tại Bon Diêng N, xã Đắk R, huyện Tuy Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Nguyễn Thanh H1, cư trú tại Đường 23/3, Tổ 2, phường Nghĩa T, thị xã Gia N, tỉnh Đắk Nông, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 23/7/2020 của ông Nguyễn Hữu N, bà Nguyễn Thanh H).

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện Tuy Đ, tỉnh Đắk Nông;

Địa chỉ: Thôn 2, xã Đắk Buk S, huyện Tuy Đ, tỉnh Đắk Nông;

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Trần Vĩnh P, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tuy Đ, là người đại diện theo ủy quyền.

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

3.1. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông;

Địa chỉ: Số 216, Tổ 5, phường Nghĩa Đ, thị xã Gia N, tỉnh Đắk Nông;

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông: Ông Đỗ Tiến L, Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền số 1600/GUQ-VPĐKĐĐ ngày 23/12/2020 của Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông).

3.2. Ông Điểu D, bà Thị N1, anh Điểu L1 và chị Thị R;

Cư trú tại Bon Phi Lơ T, xã Đắk N, huyện Tuy Đ, tỉnh Đắk Nông.

3.3. Ông Đàm Quang T và bà Nguyễn Thị P1;

Cư trú tại thôn 11, xã Quảng T, huyện Tuy Đ, tỉnh Đắk Nông;

Người đại diện hợp pháp của ông T và bà P1: Bà Nguyễn Thị Kim L2, cư trú tại thị trấn Đức A, huyện Đắk S, tỉnh Đắk Nông, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 01/6/2020 của ông T, bà P1).

3.4. Ngân hàng B;

Địa chỉ: Tháp B, số 35 Hàng V, quận Hoàn K, thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng B: ông Trần Văn D1, Giám đốc Phòng giao dịch Đắk R là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền số 03/QĐ-BIDV.ĐNO ngày 05/01/2021 của Ngân hàng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 12/11/2007, Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện Tuy Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Điểu D Thửa đất số 07, Tờ bản đồ số 88, diện tích 22.780 m² tại Thôn 7, xã Đắk N, huyện Tuy Đ, tỉnh Đắk Nông.

Thửa đất nêu trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Điểu D nhưng anh Điểu L1 (con rể của ông Điểu D) lại tự đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/8/2013 mang tên anh Điểu L1, chị Thị R đối với Thửa đất số 04, Tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8 m² tại xã Đắk N, huyện Tuy Đ, tỉnh Đắk Nông.

Ngày 25/12/2017, anh Điểu L1, chị Thị R lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đàm Quang T, bà Nguyễn Thị P1 Thửa đất số 04, Tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8 m² đất nêu trên (có công chứng tại Văn phòng Công chứng Đắk R, tỉnh Đắk Nông). Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng này, ngày 03/01/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tuy Đ chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông T, bà P1.

Ngày 09/01/2018, ông T, bà P1 thế chấp quyền sử dụng Thửa đất số 04, Tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8 m² cho Ngân hàng B – Chi nhánh Đ – Phòng giao

dịch R (theo Hợp đồng thế chấp số 01/2018/10532258/HĐBĐ) để đảm bảo cho khoản tiền vay 500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng ngày 10/01/2018.

Ngày 09/7/2018, ông Điểu D, bà Thị N1 chuyển nhượng cho ông N, bà H Thửa đất số 07, Tờ bản đồ số 88, diện tích 22.780 m², hợp đồng chuyển nhượng có công chứng tại Văn phòng Công chứng Đắk R, tỉnh Đắk Nông. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng này, ngày 25/7/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tuy Đ chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông N, bà H.

Ngày 06/01/2019, ông N, bà H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/8/2013 mang tên anh Điểu L1, chị Thị R đối với Thửa đất số 04, Tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8 m² và hủy kết quả điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất sang tên ông T, bà P1 ngày 03/01/2018, với lý do: Năm 2019, ông, bà canh tác trên đất thì biết vợ chồng anh Điểu L1, chị Thị R đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên cho ông T, bà P1 mà không có sự đồng ý của ông Điểu D, bà Thị N1. Hiện tại ông, bà là người sử dụng và canh tác trên đất nhưng cà phê mùa năm 2020 ông T, bà P1 lại thu hoạch nên ông, bà đã báo cáo chính quyền địa phương.

Người bị kiện là UBND huyện Tuy Đ trình bày: Thửa đất số 07, Tờ bản đồ số 88, diện tích 22.780 m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Điểu D vào năm 2007. Do tuổi cao nên ông Điểu D cho con gái là chị Thị R và con rể là anh Điểu L1 mượn đất để canh tác. Tuy nhiên, năm 2013, anh Điểu L1 đã cố tình kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên với nguồn gốc đất là "*khai phá năm 1995*". Anh Điểu L1 đã thừa nhận kê khai gian dối, nhận thức pháp luật còn hạn chế và xin được khắc phục hậu quả trả lại tiền cho ông T, bà P1 tại các lần làm việc tại UBND xã Đắk N ngày 11/9/2019, ngày 17/9/2019 và ngày 27/9/2019.

Qua kiểm tra thực địa thửa đất tranh chấp, có sự sai sót trong việc thẩm tra cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Điểu L1 vì đã cấp trùng lên thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/11/2007 mang tên ông Điểu D, bà Thị N1. Vì thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác nhau, hệ thống bản đồ lập tại 2 thời điểm khác nhau, không lồng ghép được bản đồ nên không phát hiện 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cùng một thửa đất. Đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/8/2013 mang tên anh Điểu L1, chị Thị R và hủy kết quả điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất ngày 03/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tuy Đ đối với ông T, bà P1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông thống nhất với lời trình bày của UBND huyện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Điểu L1, chị Thị R trình bày: nguồn gốc Thửa đất số 04, Tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8 m² là của ông Điểu D, bà Thị N1. Do ông Điểu D, bà Thị N1 tuổi cao nên anh, chị là người

canh tác. Vì không hiểu biết pháp luật nên anh Điểu L1 đã đi đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Tại "Đơn tường trình" ngày 14/9/2020, anh, chị trình bày, năm 2018, anh, chị vay của ông T, bà P1 số tiền 200.000.000 đồng và 150 kg Điều, nên ông T, bà P1 đề nghị anh sang tên sổ đỏ để nhờ ông T, bà P1 đi vay ngân hàng hộ; không có việc anh, chị chuyển nhượng đất; ông T, bà P1 nói khi nào anh trả đủ tiền thì sẽ sang tên sổ đỏ lại cho anh. Nay anh, chị đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh, chị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Điểu D, bà Thị N1 trình bày: nguồn gốc Thửa đất số 07, Tờ bản đồ số 88, diện tích 22.780 m² là do vợ chồng ông, bà khai hoang và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/11/2007. Năm 2018, ông, bà chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông N, bà H. Vợ chồng chị Thị R, anh Điểu L1 ở chung với vợ chồng ông, bà nên cùng canh tác trên đất, không có việc vợ chồng ông, bà tặng cho các con đất. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đàm Quang T và bà Nguyễn Thị P1 trình bày: ngày 25/12/2017, ông, bà nhận chuyển nhượng của anh Điểu L1, chị Thị R Thửa đất số 04, Tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8 m². Ngày 03/01/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông đã đăng ký biến động thửa đất mang tên ông, bà. Ngày 09/01/2018, ông, bà đã thế chấp thửa đất nêu trên tại Ngân hàng B - Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Đắk R để đảm bảo cho số tiền 500.000.000 đồng. Giao dịch thế chấp tài sản giữa ông, bà và Ngân hàng được xem là giao dịch chuyển giao tài sản cho người thứ ba ngay tình nên Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông, bà với Ngân hàng không bị vô hiệu. Ông bà không đồng ý với yêu cầu của người khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng B trình bày: ngày 09/01/2018, ông T, bà P1 thế chấp Thửa đất số 04, Tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8 m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/8/2013 mang tên ông T, bà P1) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/10532258/HĐBĐ. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2021/HC-ST ngày 26/5/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N và bà Nguyễn Thanh H.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 955687, Thửa đất số 04, Tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại xã Đắk N, huyện Tuy Đ của Ủy ban nhân dân huyện Tuy Đ đã cấp cho anh Điểu L1 và chị Thị R ngày 05/8/2013.

Hủy kết quả điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất ngày 03/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tuy Đ đối với ông Đàm Quang T và bà

Nguyễn Thị P1 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2017 với anh Điểu L1 và chị Thị R, đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 955687, Thửa đất số 04, Tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8 m², tọa lạc tại xã Đắk N, huyện Tuy Đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/6/2021, ông T và bà P1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm nêu trên.

Ngày 08/6/2021, Ngân hàng B có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 258/2022/HC-PT ngày 18/4/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2021/HCST ngày 26/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, giao hồ sơ vụ án lại cho cấp sơ thẩm xét xử theo thủ tục chung do pháp luật tố tụng dân sự quy định.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 02/6/2022, ông N và bà H đề nghị xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 258/2022/HC-PT ngày 18/4/2022 nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 39/2023/KN-HC ngày 20/6/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án hành chính phúc thẩm số 258/2022/HC-PT ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 258/2022/HC-PT ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2021/HC-ST ngày 26/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ủy ban nhân dân huyện Tuy Đ và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông đều thừa nhận có sự sai sót trong việc thẩm tra cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Điểu L1 vì đã cấp trùng lên thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/11/2007 mang tên ông Điểu D, bà Thị N1. Vì thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác nhau, hệ thống bản đồ lập tại 2 thời điểm khác nhau, không lồng ghép được bản đồ nên không phát hiện 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cùng một thửa đất; do đó, Ủy ban nhân dân huyện Tuy Đ đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất mang tên anh Điểu L1, chị Thị R và hủy kết quả cập nhật biến động quyền sử dụng đất sang tên cho ông T, bà P1.

Tại Trích đo địa chính, hiện trạng khu đất và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/02/2021 thể hiện: sau khi lồng ghép diện tích đất thực tế sử dụng với diện tích đất được cấp theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Thửa đất số 07, Tờ bản đồ số 88, diện tích 22.780 m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Điểu D, bà Thị N1 ngày 12/11/2007) và Thửa đất số 04, Tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8 m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Điểu L1, chị Thị R ngày 05/8/2013) là trùng khớp với nhau.

Theo Biên bản làm việc ngày 11/9/2019, ngày 17/9/2019 và ngày 27/9/2019 tại Ủy ban nhân dân xã Đắk N, anh Điểu L1 thừa nhận ông Điểu D, bà Thị N1 cho anh canh tác trên đất nhưng anh đã tự ý đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, ngày 05/8/2013, Ủy ban nhân dân huyện Tuy Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Điểu L1, chị Thị R là không đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 49 Luật Đất đai năm 2003; vì: cấp không đúng nguồn gốc, không đúng đối tượng sử dụng đất và cấp chồng lên Thửa đất số 07, Tờ bản đồ số 88, diện tích 22.780 m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/11/2007 mang tên ông Điểu D, bà Thị N1.

[2] Do Ủy ban nhân dân huyện Tuy Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Điểu L1, chị Thị R không đúng nên việc cập nhật biến động quyền sử dụng đất từ anh Điểu L1, chị Thị R sang tên ông T, bà P1 (trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Điểu L1, chị Thị R với ông T, bà P1) là không đúng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, bà H hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Điểu L1, chị Thị R và hủy kết quả cập nhật biến động quyền sử dụng đất sang tên cho ông T, bà P1 là đúng pháp luật.

[3] Đối với quan hệ dân sự giữa anh Điểu L1, chị Thị R với ông T, bà P1; giữa ông T, bà P1 với Ngân hàng B, Tòa án cấp sơ thẩm giành quyền khởi kiện vụ án dân sự cho ông T, bà P1 và Ngân hàng B khi có yêu cầu là có căn cứ.

[4] Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án hành chính sơ thẩm với lý do để giải quyết toàn diện và triệt để vụ án theo quy định của pháp luật, cần phải giải quyết các tranh chấp theo thủ tục tố tụng dân sự là chưa đúng với nội dung tranh chấp, không đúng quy định của pháp luật.

[5] Do đó, cần thiết phải hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 258/2022/HC-PT ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2021/HC-ST ngày 26/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 266, khoản 2 Điều 272 và Điều 273 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 39/2023/KN-HC ngày 20/6/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 258/2022/HC-PT ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 258/2022/HC-PT ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2021/HC-ST ngày 26/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởngVKSNDTC (để biết);
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ GĐKTIII (3b), VP (TANDTC), Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đào Thị Minh Thủy