TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 176/2019/HC-PT Ngày: 24/4/ 2019 V/v yêu cầu huỷ quyết định cấp giấy chứng nhận Q1sử dụng đất và giấy chứng nhận Q1sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Đặng Văn Ý

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Duẩn - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hừng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 684/2018/TLPT-HC ngày 05 tháng 12 năm 2018 về việc "Khiếu kiện yêu cầu huỷ quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2018/HC- ST ngày 18 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 343/2019/QĐ- PT ngày 25 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Trần Đức U, bà Phạm Thị H;

Địa chỉ: Bon B'SRê A, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đ2 - vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn H1; Có mặt;

Địa chỉ: Thôn 1, xã Q, huyện Đ1, tỉnh Đ2(theo văn bản ủy Q1ngày 24/01/2018).

2. Người bị kiện: Uỷ ban nhân dân huyện Đ1, tỉnh Đăk Nông;

Người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện: Ông Nguyễn Văn H2; chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện Đ1, tỉnh Đăk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 20/8/2018). Có mặt;

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Hồ Q1.

Địa chỉ: Bon B'SRê A, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đ2- Vắng mặt;

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan *Ông Hồ Q1: Ông Hồ C*

Địa chỉ: 106/3 Đường 51, Phường 14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 14/3/2018).

Và *Ông Nguyễn Tống Văn T;*

Địa chỉ: 827/2 Quốc lộ 13, Khu phố 1, phường H3, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 27/6/2018). Có mặt;

4. *Những người làm chứng:*

4.1 Ông K; địa chỉ: Đảng uỷ xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đ2- Vắng mặt;

4.2 Bà Trần Thị Đ3; địa chỉ: Thôn 3, bon B'SRê B, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đ2- vắng mặt.

5. *Người kháng cáo*: Ông Hồ C là Người đại diện theo uỷ quyền của *n*gười có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Q1 là người bị kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23-01-2018 của ông Trần Đức U, bà Phạm Thị H và quá trình tố tụng giải quyết vụ án:

Ngày 06-3-2008, ông Trần Đức U và bà Phạm Thị H nhận chuyển nhượng của ông Phạm Ngọc T2 và bà Trần Thị Đ3 thửa đất số 11, 15 tờ bản đồ số 15 với diện tích 10.000 m^2, việc chuyển nhượng được lập thành văn bản và có xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đăk Nông. Năm 2011, ông U, bà H chuyển nhượng lại cho ông Hồ Q1 diện tích đất này với giá 250.000.000 đồng (hợp đồng miệng), ông Q1 đã giao 110.000.000 đồng**,** ông Q1 còn nợ 140.000.000 đồng. Ông Q1 chưa giao đủ tiền nên ông U, bà H vẫn sử

dụng diện tích đất từ khi nhận chuyển nhượng của ông T2, bà Đ3 đến nay chưa chuyển giao đất cho ông Q1. Đến khoảng tháng 10-2017, ông U, bà H biết được ông Q1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) vào năm 2012 đối với diện tích đất 22.236m^2, trong đó có diện tích 10.000 m^2 chuyển nhượng của ông U, bà H.

Do ông Hồ Q1 không trả tiền nên ông Trần Đức U, bà Phạm Thị H khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Đ2 huỷ Quyết định số 778/QĐ- UBND ngày 11- 4 -2012 về việc cấp GCNQSDĐ cho ông Hồ Q1 *(viết tắt: Quyết định số 778/QĐ-UBND)* và GCNQSDĐ số BG 932762 ngày 11-4-2012 của Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp cho ông Hồ Q1 đối với thửa đất số 11, 15 tờ bản đồ số 15, địa chỉ xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đăk Nông.

Ý kiến của người bị kiện - ủy ban nhăn dân huyện Đ1: Người bị kiện không chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức U, bà Phạm Thị H bởi vì căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện đã hết và đề nghị Toà án đình chỉ giải quyết vụ án hành chính sơ thẩm.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hồ C (người đại diện theo ủy quyền của ông Q1) thừa nhận khoảng năm 2011, ông U, bà H chuyển nhượng cho ông Q1 một diện tích đất, cụ thể là bao nhiêu thì không biết (diện tích đất này do ông U, bà H nhận chuyển nhượng từ ông T2, bà Đ3) với giá 250.000.000 đồng, ông Q1 mới giao cho ông U, bà H số tiền 110.000.000 đồng; ông Q1 còn nợ ông U bà H số tiền 140.000.000 đồng (hợp đồng giữa hai bên là hợp đồng miệng). Ngoài việc chuyển nhượng của ông U bà H thì ông Q1 còn chuyển nhượng đất của ông T2, bà Đ3. Năm 2012, ông Q1 được cấp GCNQSDĐ số BG 932762; sau đó, ông Q1 xây dựng trên đất 01 căn nhà cấp 4 (không có cửa) và làm đường đi (xe ô tô có thể chạy xung quanh diện tích đất này. Tuy nhiên, từ năm 2011-2012 đến nay, Ông không trực tiếp sử dụng diện tích đất này, mà là gia đình ông U, bà H sử dụng, canh tác. Ông C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ý kiến của người làm chứng: Biên bản lấy lời khai ngày 11-5-2018 ông K thể hiện: Tại thời điểm ông Phạm Ngọc T2, bà Trần Thị Đ3 và ông Trần Đức U xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 11, 15 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã Đ vào ngày 06-3-2008 do hai bên không có tranh chấp nên ông K xác nhận chữ ký của hai bên trong hợp đồng chuyển nhượng. Còn vào năm 2011, ông K *(lúc đó ìà Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã Đ)* lại xác nhận, ban hành các văn bản liên quan đến việc làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với ông Hồ Q1 là do bộ phận tham mưu giúp việc đề xuất, ông

chỉ làm theo quy trình. Vì thời gian đã lâu nên ông K không nhớ.

Biên bản lấy lời khai ngày 11-5-2018 bà Trần Thị Đ3 thể hiện: Nguồn gốc thửa đất số 11, 15 tờ bản đồ số 15, tổng diện tích 22.236m^2, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đăk Nông, từ đâu mà có thì bà Đ3 không biết, bà chỉ biết do chồng bà là ông T2 tạo lập khi đi lập nghiệp tại xã Đ. Năm 2006, bà Đ3 từ tỉnh Đồng Nai lên xã Đ sinh sống với ông T2 và cùng ông T2 trồng cà phê trên đất và đã được cấp giấy CNQSDĐ. Sau đó, ông T2, bà Đ3 chuyển nhượng lại cho ba hộ gồm ông Trần Đức U, bà Phạm Thị H, ông S (bà Đ3 không biết rõ họ tên và địa chỉ cụ thể) và ông Hồ Q1. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng do ông T2 thực hiện, bà Đ3 chỉ ký tên vào các văn bản khi ông T2 yêu cầu nên bà không biết được cụ thể việc chuyển nhượng, bà chỉ xác định được vị trí đất chuyển nhượng trên thực tế đối với từng hộ. Ông Hồ Q1 đã cấp GCNQSDĐ.

Tại Bản án hành chính số 14/2018/HC-ST ngày 18 tháng 9 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Trần Đức U, bà Phạm Thị H; huỷ một phần Quyết định số: 778/QĐ-UBND ngày 11-4-2012 về việc cấp GCNQSDĐ cho ông Hồ Q1 và hủy một phần GCNQSDĐ số: BG 932762 ngày 11-4-2012 của Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp cho ông Hồ Q1 đối với phần diện tích đất 10.000m^2 tại thửa đất số 11, 15 tờ bản đồ số 15 mà ông Trần Đức U, bà Phạm Thị H nhận chuyển nhượng lại của ông Phạm Ngọc T2 và bà Trần Thị Đ3.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 15/10/2018, ông Hồ C đại diện cho ông Hồ Q1 kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm, với lý do: Không đồng ý với nội dung của bản án hành chính sơ thẩm, đề nghị hủy án theo hướng hủy quyết định của Bản án sơ thẩm vì hết thời hiệu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hồ C đại diện cho ông Hồ Q1 vẫn giữ nguyên kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung hủy án sơ thẩm.

Đại diện người khởi kiện trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm không đo đạc cụ thể diện tích đất 10.000m^2 khi tuyên hủy, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết theo qui định pháp luật.

Đại diện người bị kiện trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm không đo đạc cụ thể diện tích đất 10.000m^2 khi tuyên hủy một phần Quyết định số: 778/QĐ-UBND ngày 11-4-2012 về việc cấp GCNQSDĐ cho ông Hồ Q1 và hủy một phần GCNQSDĐ số: BG 932762 ngày 11-4-2012 của Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp

cho ông Hồ Q1 đối với phần diện tích đất 10.000m^2 tại thửa đất số 11, 15 tờ bản đồ số 15, Ủy ban nhân dân huyện Đ1 không biết phần diện tích ở đâu để thi hành, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy án và giải quyết chung với việc các bên đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đại diện cho ông Hồ Q1 là ông C và ông T1 trình bày: Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy án và giải quyết chung với việc các bên đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến quan điểm của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án của thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử công khai, đúng trình tự thủ tục tố tụng, các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

- *Về kháng cáo của ông Hồ C đại diện cho ông Hồ Q1:* Sau khi trình bày nội dung vụ án, đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, tranh luận tại phiên tòa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm nêu quan điểm: Tòa án cấp sơ thẩm không nên hủy một phần Quyết định số: 778/QĐ-UBND ngày 11-4-2012 về việc cấp GCNQSDĐ cho ông Hồ Q1 và hủy một phần GCNQSDĐ số: BG 932762 ngày 11-4-2012 của Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp cho ông Hồ Q1 đối với phần diện tích đất 10.000m^2 tại thửa đất số 11, 15 tờ bản đồ số 15 mà ông Trần Đức U, bà Phạm Thị H nhận chuyển nhượng lại của ông Phạm Ngọc T2 và bà Trần Thị Đ3. Bản chất tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Đức U, bà Phạm Thị H với ông Q1. Ông Trần Đức U, bà Phạm Thị H có chuyển nhượng đất cho ông Q1và có đồng ý cho ông Q1cất nhà trên đất. Các bên đã có thanh toán tiền chuyển nhượng nhưng chưa đủ nhưng ông Q1 đã được cấp GCNQSDĐ. Hiện nay, có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C đại diện cho ông Q1với bà H4 với diện tích và thửa đất số 11, 15 tờ bản đồ số 15, chưa xác định rõ ai có quyền sử dụng đất trong vụ án này. Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp cho ông Hồ Q1 GCNQSDĐ không đảm bảo trình tự thủ tục theo qui định pháp luật. Do đó, phải xác định ai là người có quyền sử dụng đất thì mới xem xét việc cấp giấy chứng nhận, giải quyết vụ án mới triệt để, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Hồ C đại diện cho ông Hồ Q1, hủy án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án, hướng dẫn các đương sự giải quyết chung trong vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất thì vụ án mới giải quyết toàn diện, đúng qui định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về quan hệ pháp luật* : Ông Trần Đức U, bà Phạm Thị H khởi kiện yêu cầu huỷ Quyết định số 778/QĐ- UBND ngày 11- 4 -2012 về việc cấp GCNQSDĐ cho ông Hồ Q1 và GCNQSDĐ số BG 932762 ngày 11-4-2012 của Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp cho ông Hồ Q1 đối với thửa đất số 11, 15 tờ bản đồ số 15, địa chỉ xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đăk Nông. Lý do ông Trần Đức U, bà Phạm Thị H có chuyển nhượng đất 10.000m^2 tại thửa đất số 11, 15 tờ bản đồ số 15 cho ông Q1 với giá 250.000.000 đồng và có đồng ý cho ông Q1 cất nhà trên đất. Ông Q1 mới thanh toán 110.000.000 đồng, còn thiếu 140.000.000 đồng. Diện tích đất chuyển nhượng trên ông Trần Đức U, bà Phạm Thị H vẫn quản lý sử dụng nhưng ông Q1 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp GCNQSDĐ.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hồ C đại diện cho ông Hồ Q1.

[2.1] Theo tài liệu người khởi kiện cung cấp: Ngày 06/3/2008 ông Phạm Ngọc T2 và bà Trần Thị Đ3 chuyển nhượng cho ông Trần Đức U 10.000 m^2 đất thuộc thửa đất số 11, 15, tờ bản đồ số 15 tại Bon B'SRê A, xã Đ, có chứng thực của UBND xã Đ (Bút lục số 25 đến 28). Vào năm 2011 ông Trần Đức U, bà Phạm Thị H chuyển nhượng cho ông Hồ Q1 10.000 m^2 đất nêu trên với giá 250.000. 000 đồng. Ông Hồ Q1 mới thanh toán cho ông U, bà H 110.000.000 đồng, ông Q1 còn nợ ông U bà H 140.000.000 đồng, việc chuyển nhượng giữa các bên chỉ nói miệng; ông Q1 chưa trả tiền đầy đủ nhưng được cấp GCNQSDĐ nên ông U, bà H yêu cầu hủy GCNQSDĐ. Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Q1 là ông Hồ C khai vào năm 2011 ông Hồ Q1 còn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) của ông Phạm Ngọc T2 và bà Trần Thị Đ3 diện tích cụ thể bao nhiêu m^2 ông C không biết. Ông Hồ Q1 được UBND huyện Đ1 cấp GCNQSD 932762 ngày 11/4/2012 thửa đất số 11, 15 tờ bản đồ 15 diện tích 22.236m^2 .

Theo tài liệu UBND huyện Đ1 cấp GCNQSDĐ cho ông Hồ Q1 thể hiện ông Q1 nhận chuyển nhượng năm 2011. Tuy nhiên tại công văn số: 1392/UBND-TNMT ngày 18/5/2018 của UBND huyện Đ1 xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Phạm Ngọc T2 và bà Trần Thị Đ3 với ông Hồ

Q1 và giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất của ông Phạm Ngọc T2 và bà Trần Thị Đ3 không có trong hồ sơ lưu.

Tại biên bản làm việc ngày 12-7-2018 Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ1 xác định (Bút lục số 155-156): *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc T2, bà Trần Thị Đ3 với ông Trần Đức U, bà Phạm Thị H năm 2008 làm xong hợp đồng cán bộ bàn giao cho hộ gia đình vì thửa đất số 11 và 15, tờ bản đồ số 15 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân xã Đ không tìm thấy hồ sơ lưu. Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Hồ Q1 năm 2011: Tại phần II xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm bắt đầu sử dụng đất là nhận chuyển nhượng vào năm 2011 (giấy tờ mua bán là giấy viết tay), hiện Ủy ban nhân dân xã Đ không tìm thấy hồ sơ lưu. Tại sổ mục kê năm 2003, trang 37 thế hiện nội dung Thửa đất số 11, diện tích 13.566 m^2, tờ bản đồ số 15 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn L(không xác định được địa chỉ của ông L). Thửa đất số 15, diện tích 8.670 m^2, tờ bản đồ số 15 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai. Tại sổ mục kê và sổ địa chính của xã Đ từ trước đến nay không tìm thấy bất kỳ thông tin nào liên quan đến ông Phạm Ngọc T2, bà Trần Thị Đ3 đối với thửa đất số 11 và số 15, tờ bản đồ số 15"*.

Căn cứ Biên bản họp ngày 26/8/2017 giữa ông Hồ C đại diện cho ông Hồ Q1, Trần Đức U và ông Phạm Tấn P (đại diện cho ông Phạm Ngọc T2) (Bút lục số 132) trong đó ông U có ý kiến muốn lấy lại đất và trả số tiền xan ủi và xây cất nhà cửa trên đất cho ông C, nhà của ông C mà anh U mượn để làm kho chứa vật dụng. Ông P có ý kiến: yêu cầu ông C thanh toán hết số tiền giao dịch cũ cộng thêm một ít tiền hỗ trợ các cháu thì anh P giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh C. Ông U có ý kiến nếu anh C đồng ý thì sau khi hoàn tất nhận giấy tờ từ anh P thì anh C sang tên sổ đỏ cho anh U, anh U giao đủ tiền cho anh C theo thỏa thuận, các bên ký tên đầy đủ và ngày 02/12/2017 bà Đ3 vợ của ông T2 có nhận số tiền 230.000.000 đồng về việc sang nhượng thửa đất giữa ông T2 và ông Hồ Q1, bàn giao đất và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 932721, 932762, 932722.

Biên bản làm việc ngày 07/9/2018 (Bút lục 187) giữa Phòng Tài nguyên môi trường và Chi nhánh VPĐKĐĐ Đ1 thì tại thời điểm đo đạc năm 2003-2012 thì thửa đất số 15, tờ bản đồ địa chính số 15 (cũ) xã Đ diện tích 8.670 m^2, chưa có người kê khai đăng ký. Thửa đất số 11, tờ bản đồ địa chính số 15 (cũ) xã Đ, diện tích 13.566 m^2 được đo đạc và đăng ký tên ông Lê Văn S. Các thửa đất trên đến thời điểm UBND huyện Đ1 cấp giấy CNQSD đất cho ông Hồ Q1 ngày

11/4/2012 chưa cấp giấy CNQSD đất cho hộ gia đình cá nhân và tổ chức nào khác ngoài ông Q1(kể cả ông Sơn). Giấy CNQSD đất UBND huyện Đ1 cấp lần đầu cho ông Hồ Q1 không chồng, lấn lên diện tích đã cấp GCNQSD đất tại xã Đ theo kết quả kiểm tra sổ địa chính xã Đ của Chi nhánh VPĐKĐĐ Đ1. Kết quả kiểm tra, lồng ghép bản đồ của Chi nhánh VPĐKĐĐ Đ1 thì các thửa đất số 11,15 tờ bản đồ địa chính số 15 (cũ) xã Đ được đo đạc năm 2003 hiện tại tương đương với các thửa đất số 77, tờ bản đồ số 65 Đ, diện tích 9.897,9 m^2; thửa đất số 67, tờ bản đồ số 65 Đ, diện tích 11.875 m^2 theo kết quả đo đạc bản đồ địa chính xã Đ năm 2013. Các thửa đất trên hiện do ông U quản lý, sử dụng.

Căn cứ sổ mục kê, sổ địa chính, chưa có căn cứ xác định thửa đất số 11,15, tờ bản đồ 15 là của ông T2, bà Đ3; hồ sơ cấp GCNQSDĐ của UBND huyện Đ1 không có hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của ông T2, bà Đ3 chuyển nhượng cho ông Hồ Q1 hoặc hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của ông U, bà H cho ông Hồ Q1 thửa đất số 11, số 15, tờ bản đồ số 15 nhưng UBND huyện Đ1 không kiểm tra đầy đủ điều kiện hay chưa vẫn cấp GCNQSDĐ thửa số 11,15, tờ bản đồ 15 cho ông Hồ Q1 là không đủ hồ sơ hợp lệ, vi phạm Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 14 Nghị định số 88/2009/NP- CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Tại cấp sơ thẩm, ông C cũng không có trình bày việc đã ký hợp đồng đặt cọc giữa bà Trần Thị H4 với ông Hồ Q1, bà NguyễnThịG1 liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất trong đó có thửa đất số 11 và 15, tờ bản đồ số 15, diện tích 22.236 m^2 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đ2 nên Tòa án cấp sơ thẩm không biết để đưa bà Nguyễn Thị G1 là vợ của ông Hồ Q1 và bà Trần Thị H4 tham gia tố tụng.

Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có nhận được đơn của bà Trần Thị H4 ngày 05/01/2019 và văn bản do Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông chuyển đơn của bà H4 cung cấp Hợp đồng đặt cọc giữa bà Trần Thị H4 với ông Hồ Q1, bà Nguyễn Thị G1 liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất trong đó có thửa đất số 11 và 15, tờ bản đồ số 15, diện tích 22.236 m^2 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đăk Nông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 932762 do UBND huyện Đ1 cấp ngày 11/4/2012, số vào sổ cấp GCN CH000192 và các thửa đất khác, có công chứng ngày 14/3/2018 tại Văn phòng công chứng T3, tỉnh Đăk Nông. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy một phần GCNQSDĐ số: BG 932762 ngày 11-4-2012 của Ủy ban nhân dân huyện Đăk Giong cấp cho ông Hồ Q1 đối với phần diện tích đất 10.000m^2 tại thửa đất số 11, 15 tờ bản đồ số 15

nhưng bà không được tham gia tố tụng.

Trong hồ sơ cũng thể hiện, đơn yêu cầu độc lập của ông Q1 ngày 27/02/2018 có nêu buộc ông U, bà H giao trả lại toàn bộ thửa đất Q1cho ông U mượn thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 15, thửa số 11, tờ bản đồ số 15 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đ1 cấp ngày 11/4/2012 và 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 100 m2 tọa lạc trên thửa đất số 11, tờ bản đồ số 15, căn nhà xây dựng vào năm 2012 và cho ông U mượn để chứa dụng cụ làm vườn. Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông có văn bản số 131/2018/TA-HC ngày 12/3/2018 xác định là tranh chấp dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm không thẩm định tài sản, không xác định hiện trạng vị trí đất của thửa đất, ranh đất, cột mốc thế nào. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị G1 là vợ của ông Hồ Q1 và bà Trần Thị H4 tham gia tố tụng, không đo đạc cụ thể diện tích đất 10.000m^2 tại thửa đất số 11, 15 tờ bản đồ số 15 có tứ cận giáp ranh như thế nào; quyền lợi của ông Q1về căn nhà xây dựng trên đất và cho ông U mượn để chứa dụng cụ làm vườn. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q1với ông U, bà H được Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong thụ lý số 40/2018/TLST-DS ngày 08/10/2018.

[2.4] Từ những phân tích và nhận định như đã nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn một phần kháng cáo của ông Hồ C đại diện cho ông Hồ Q1, hủy án sơ thẩm để giải quyết trong cùng một vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và giải quyết vụ án triệt để, đúng quy định pháp luật.

[3] Về án phí hành chính phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, 32, 116, Khoản 3 Điều 241, Điều 348 và Điều 349 của Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Hồ C đại diện cho ông Hồ Q1.

Hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2018/HC-ST ngày 18 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm cùng chung với vụ kiện

tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q1 với ông U, bà H được Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong thụ lý số 40/2018/TLST-DS ngày 08/10/2018.

Về án phí hành chính phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn lại cho ông C đại diện cho ông Hồ Q1 số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0001234 ngày 31/10/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đăk Nông.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ;
- TAND tỉnh Đăk Nông;
- VKSND tỉnh Đ2;
- Sở Tư pháp tỉnh Đ2;
- Cục THADS tỉnh Đăk Nông;
- Đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Đinh Ngọc Thu Hương