

Bản án số: 44/2022/HC-PT

Ngày: 14 - 01 - 2022

V/v Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai.

**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 Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh

Ông Nguyễn Đức Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phương Thu – 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: Bà Cao Thị Hạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 347/2021/TLPT-HC ngày 28 tháng 6 năm 2021 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số: 75/2020/HC-ST ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2432/2021/QĐPT-HC ngày 28 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Lưu Chí Đ, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 297 LQĐ, phường TN, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;

Nơi ở: Tổ 3, thôn TP, xã CP, TX. PM, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện TT (nay là thị xã PM)

Địa chỉ: Quốc lộ 51, phường PM, thị xã PM, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Th – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã PM (vắng mặt có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Văn H, bà Không Mỹ N, ông Nguyễn Công B (xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Kiều Minh K, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn LH, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Đăng T, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Xã LL, huyện CĐ, tỉnh Bà Rịa – Vĩnh Tàu.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông K: Luật sư Nguyễn Minh L – Đoàn luật sư (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1944 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn TL, xã CP, thị xã PM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1965 (xin xét xử vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1970 (xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: E27 tầng 20, số nhà 03 chung cư B, số 02 PHL, phường PM, Q7, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Kiều Minh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện trình bày:

Ông Lưu Chí Đ là người sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 1.240m², thửa đất 434, tờ bản đồ 17 tại thôn Tân Long, xã CP, thị xã PM, đã được Ủy ban nhân dân huyện TT (nay là thị xã PM) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 657309 ngày 28/02/2006, cập nhật sang tên ông Đ ngày 21/7/2006.

Nguồn gốc thửa đất do cha mẹ ông là ông Lưu Quang Đ, bà Nguyễn Thị V nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Nh vào năm 2006. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Đ bà V đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện TT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) lần đầu số AD 657390 ngày 28/02/2006. Sau đó cha mẹ tặng cho ông Đ (lập mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) toàn bộ thửa đất 434, tờ bản đồ 17. Ông đã quản lý và sử dụng thửa đất này (trồng lúa) từ năm 2006 cho đến nay.

Năm 2010, nhà nước thực hiện xây dựng công trình đường Hội Bài – CP – Đá Bạc – Phước Tân giai đoạn I đã thu hồi diện tích đất 112,5m² của thửa đất 434 và ông đã nhận tiền bồi thường hỗ trợ từ nhà nước, đồng thời UBND huyện TT đã chỉnh lý thu hồi đất trong GCNQSDĐ số AD 657390 ngày 28/02/2006.

Thành 7/2018 ông có ý định chuyển nhượng thửa đất 434 cho người khác thì được cán bộ địa chính xã CP thông báo (bằng miệng) là đã tạm ngưng mọi giao dịch liên quan đến thửa đất do cấp trùng đất của ông với đất người khác. Ngày 04-01-2019, UBND xã CP mời ông lên làm việc với ông Kiều Minh K, lúc này ông mới biết thửa đất 434 cũng đã được cấp GCNQSDĐ số AG 184978 ngày 01-11-2006, cập nhật chuyển nhượng cho ông Kiều Minh K ngày 08-6-2016. UBND huyện TT cũng thực hiện chỉnh lý thu hồi diện tích đất 112,5m² vào ngày 18-5-2016.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 184978 do UBND huyện TT (nay là thị xã PM) cấp ngày 01/11/2006, cập nhật chuyển nhượng cho ông Kiều Minh K ngày 08-6-2016.

- Người bị kiện UBND Thị xã PM có văn bản ý kiến trình bày:

I. Về nguồn gốc quá trình sử dụng đất thửa đất số 434, tờ bản đồ số 17 với diện tích 1215 m², tọa lạc tại xã CP.

1. Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B.

Ngày 02/3/1998, bà Nguyễn Thị B nộp hồ sơ đến UBND xã CP xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thửa đất số 711, 713, 714, 651, 650, 629, 547, 571, 336, 365, 337, 434, 433, 496 tờ bản đồ số 17 (nguồn gốc đất do Tập Đoàn giao lại năm 1983).

Ngày 01/7/1998, bà Nguyễn Thị B được UBND huyện TT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L734048 cho các thửa đất nêu trên, trong đó có thửa đất số 434 tờ bản đồ số 17.

2. Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của ông Lưu Quang Đ.

Ngày 25/12/2005, ông Lưu Quang Đ nộp hồ sơ đến UBND xã CP xin cấp giấy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 433, 434 tờ bản đồ số 17 (nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Nh khai phá năm 1976).

Ngày 23/01/2006, UBND xã CP xác minh nguồn gốc đất và chủ sử dụng thửa đất số 433, 434 tờ bản đồ số 17, có mời bà Nguyễn Thị B và ông Lưu Quang Đ đến làm việc. Qua làm việc, bà Nguyễn Thị B xác định đăng ký cấp giấy nhằm thửa đất số 433, 434 tờ bản đồ số 17 và Bà công nhận thửa đất số

433, 434 tờ bản đồ số 17 là của ông Lưu Quang Đ và không có thắc mắc, khiếu nại.

Ngày 28/02/2006, ông Lưu Quang Đ được UBND huyện TT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 657390 cho các thửa đất nêu trên.

II. Quá trình chuyển nhượng đất.

1. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn C; ông Kiều Minh K:

Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, ngày 07/8/2006 bà Nguyễn Thị B lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 434 tờ bản đồ số 17 cho vợ chồng bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn C được UBND xã CP xác nhận ngày 07/8/2006. Sau khi hoàn thành thủ tục theo quy định, ngày 01/11/2006 UBND huyện TT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 184978 cho vợ chồng bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn C.

Ngày 09/3/2016, vợ chồng bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn C lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 434 tờ bản đồ số 17 cho ông Kiều Minh K được Văn phòng công chứng Chân Phong xác nhận ngày 09/3/2016. Sau khi hoàn thành thủ tục theo quy định, ngày 08/6/2016 ông Kiều Minh K được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cập nhật nhận chuyển nhượng.

2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Lưu Chí Đ:

Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, ngày 09/5/2006 ông Lưu Quang Đ lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 433, 434 tờ bản đồ số 17 cho Ông Lưu Chí Đ được UBND xã CP xác nhận ngày 16/5/2006.

III. Nhận xét và kiến nghị.

- Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lưu Quang Đ là chủ sử dụng đất, người trực tiếp sử dụng đất trong trường hợp này là đúng đối tượng sử dụng đất, đúng trình tự thủ tục theo quy định.

- Ngày 01/7/1998, bà Nguyễn Thị B được UBND huyện TT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó cấp trùng thửa đất số 433, 434 tờ bản đồ 17 (do Bà đăng ký nhầm thửa). Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B là người không trực tiếp sử dụng đất trong trường hợp này là không đúng đối tượng sử dụng đất cần phải thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Căn cứ Điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013 quy định về việc Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau:

“...Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai”. Tuy nhiên, tại Khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai quy định:

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 đai.

Căn cứ các quy định trên thì UBND thị xã PM không thể thực hiện thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị B, do bà Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng phần diện tích đất này cho nhiều người khác. Ngoài ra, cần xem xét đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn C; ông Kiều Minh K là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ bà Nguyễn Thị B vì những người này đã thực hiện việc nhận chuyển nhượng QSDĐ đúng quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kiều Minh K trình bày:

Khoảng đầu tháng 3 năm 2016, ông có nhu cầu mua đất và biết ông C, bà S bán đất. Ngày 09/3/2016 ông K và ông C, bà S lập hợp đồng chuyển nhượng với diện tích 1102,5m², thửa số 434, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã CP, huyện TT (nay là thị xã PM), hợp đồng chuyển nhượng có công chứng tại phòng công chứng vào tháng 6 năm 2016. Khi gặp ông C, bà S đề hỏi mua đất thì ông C, bà S có chỉ đất cho ông. Sau khi mua, ông có thuê người đo đất thì diện tích đúng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông mua theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C, bà S số AG 184978, họ chỉ cho ông vị trí đất, còn tứ cận thì ông không biết. Khi đó trên đất chỉ có cỏ mọc, không có cây trồng gì khác trên đất. Vì ông ở xa nên không sử dụng, cũng không cho ai mượn đất sử dụng.

Khoảng 01 năm sau, ông biết việc gia đình ông Đ cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thửa đất số 434, tờ bản đồ số 17. Ông có làm đơn khiếu nại yêu cầu giải quyết tranh chấp gửi đến UBND xã CP, tuy nhiên đến nay chưa được UBND xã CP giải quyết. Sau đó ông có ủy quyền của ông Lê Phước Liệt (là người quen) làm đơn kiến nghị yêu cầu giải quyết tranh chấp với ông Đ gửi đến Công an xã CP và UBND xã CP, tuy nhiên đến nay chưa được giải quyết.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, vì ông mua đất có công chứng và được Nhà nước xác nhận, thửa đất có nguồn gốc rõ ràng của bà Nguyễn Thị B khai phá và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó chuyển nhượng cho ông C, bà S, sau này chuyển nhượng cho ông là hợp pháp. Nên yêu cầu của ông Đ là không có cơ sở, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện. Ông K yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Lưu Chí Đ đối với diện tích cấp trùng với thửa đất của ông.

Tòa án đã giải thích cho ông K về yêu cầu của ông thì đề nghị ông làm đơn yêu cầu độc lập và đóng tiền tạm ứng án phí để Tòa án thụ lý yêu cầu. Tuy nhiên ông Đ không thực hiện thủ tục để Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị S không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 75/2020/HC-ST ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Lưu Chí Đ.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 184978 đối với diện tích đất 1215m², thửa đất số 434 tờ bản đồ số 17 xã CP do UBND huyện TT cấp ngày 01/11/2006 cho vợ chồng bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn C, đã cấp nhật biến động chuyển nhượng cho ông Kiều Minh K ngày 08/6/2016.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/3/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kiều Minh K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông Kiều Minh K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để

giải quyết lại vụ án. Người khởi kiện đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt không lý do, người bị kiện có văn bản xin xét xử vắng mặt.

Phản tranh luận:

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Kiều Minh K trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không triệu tập bà Nh, ông Đ tham gia tố tụng. Bản án sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ không khách quan đầy đủ. Chữ ký của bà Nguyễn Thị B, ông Lưu Quang Đ trong biên bản xác minh thực địa và các văn bản trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không giống nhau. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khởi kiện là cấp sai. Tờ trình số 53/TT-UBND ngày 19/01/2006 của Ủy ban nhân dân huyện CP lập trước khi có biên bản xác minh thực địa là không đúng. Bản chất vụ án này là tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Kiều Minh K, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Xét về nội dung vụ án, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B đối với thửa 434 là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc bà B chuyển nhượng cho bà S ông C, ông C bà S chuyển nhượng cho ông K là không đúng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ, sau đó cập nhật sang tên ông Đ là đúng quy định pháp luật. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện Ông Lưu Chí Đ đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt không lý do. Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện TT (nay là thị xã PM) có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 225 Luật Tố tụng hành chính tiến hành xét xử vụ án.

[2] Ngày 28/02/2006 Ủy ban nhân dân huyện TT (nay là thị xã PM) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 657309 đối với phần đất tại thửa 434,

tờ bản đồ số 17 tại thôn Tân Long, xã CP, huyện TT cho ông Lưu Quang Đ, bà Nguyễn Thị V. Ngày 21/7/2006 cập nhật biến động sang tên Ông Lưu Chí Đ. Nguồn gốc phần đất là do ông Đ, bà V nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Nh.

Ngày 01/11/2006 Ủy ban nhân dân huyện TT (nay là thị xã PM) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 184978 đối với phần đất tại thửa 434, tờ bản đồ số 17 tại thôn Tân Long, xã CP, huyện TT cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị S. Ngày 09/3/2016 cập nhật biến động sang tên ông Kiều Minh K. Nguồn gốc phần đất do ông C, bà S nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B. Năm 1998 bà B được Ủy ban nhân dân huyện TT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 14 thửa đất tờ bản đồ số 17, trong đó có thửa 434.

Xét, nguồn gốc phần đất thửa 434 theo trình bày của người khởi kiện là do bà Phạm Thị Nh khai hoang năm 1976. Thời điểm chuyển nhượng cho ông Đ, bà V vào năm 2006 thì bà Nh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó, nguồn gốc phần đất thửa 434 được cấp giấy chứng nhận cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là của bà Nguyễn Thị B, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998. Do đó, cần thiết phải thu thập lời khai, ý kiến của bà Phạm Thị Nh để làm rõ các vấn đề: (i) Nguồn gốc phần đất theo trình bày của người khởi kiện; (ii) Quá trình sử dụng từ khi khai hoang (năm 1976) cho đến khi chuyển nhượng cho ông Đ, bà V (năm 2006) thì bà Nh có đăng ký, kê khai phần đất trên hay không; Giữa bà Nh và bà B có sự liên hệ nào liên quan đến thửa 434 không? Từ đó để làm căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nh vào tham gia tố tụng, chỉ căn cứ vào sự xác nhận đăng ký nhằm thửa 434 của bà B để giải quyết vụ án là chưa đủ cơ sở.

[3] Ngày 23/01/2006, Ủy ban nhân dân xã CP xác minh nguồn gốc đất và chủ sử dụng thửa đất số 433, 434 tờ bản đồ số 17, có mời bà Nguyễn Thị B và ông Lưu Quang Đ đến làm việc. Qua làm việc, bà Nguyễn Thị B xác định đăng ký cấp giấy nhằm thửa đất số 433, 434 tờ bản đồ số 17 và bà B công nhận thửa đất số 433, 434 tờ bản đồ số 17 là của ông Lưu Quang Đ và không có thắc mắc, khiếu nại. Sau đó, Ủy ban nhân dân xã đã có tờ trình số 53/TT-UBND ngày 19/01/2006 gửi Phòng Tài nguyên môi trường huyện TT (nay là thị xã PM) điều chỉnh tên người sử dụng đất trong hồ sơ địa chính. Tuy nhiên, ngày 07/8/2006 Ủy ban nhân dân xã CP xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 434 giữa bà B và vợ chồng ông C, bà S.

Vậy, tại thời điểm xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông C, bà S thì Ủy ban nhân dân xã CP đã biết thửa 434 cấp cho bà B là không đúng người sử dụng đất. Mặt khác, ông K trình bày vào khoảng năm 2017 (01 năm sau khi được cập nhật sang tên vào năm 2016) khi biết thửa 434

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, ông đã có đơn tranh chấp đất đai gửi Ủy ban nhân dân xã CP, nhưng chưa có kết quả giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã CP vào tham gia tố tụng, để xác minh làm rõ việc xác nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/8/2006, kết quả trả lời của cơ quan có thẩm quyền về nội dung đề nghị trong Tờ trình 53/TT-UBND và đơn tranh chấp đất đai của ông K tại Ủy ban nhân dân xã, mà công nhận kết quả xác minh ngày 23/01/2006 là đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ.

[4] Ông Đ và ông K đều được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 434 thông qua giao dịch, bằng hình thức cập nhật biến động sang tên. Trong đó, giấy chứng nhận số AD 657309 ngày 28/02/2006 (cập nhật sang tên ông Đ) là cấp lần đầu. Đối với ông K, thì thửa 434 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1998 cho bà Nguyễn Thị B. Vậy, để xem xét giấy chứng nhận số AG 184978 (đối tượng khởi kiện) thì phải xem xét giấy chứng nhận số L 734048 ngày 01/7/1998 mà Ủy ban nhân dân huyện TT (nay là thị xã PM) đã cấp cho bà B.

Bản án sơ thẩm nhận định giấy chứng nhận số L 734048 là quyết định hành chính liên quan đến quyết định bị kiện, nhưng cho rằng thửa 434 đã được đăng ký biến động điều chỉnh trừ ra khỏi giấy chứng nhận trên nên không xem xét là không đúng. Vì giấy chứng nhận số AG 184978 được cấp thông qua giao dịch chuyển nhượng thửa 434 từ bà B sang ông C, bà S. Sau đó là từ ông C, bà S chuyển nhượng cho ông K. Các giao dịch này là đúng quy định pháp luật tại thời điểm giao dịch. Trong khi, vấn đề gốc cần phải làm rõ trong vụ án là nguồn gốc phần đất thửa 434, và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B có đúng quy định pháp luật. Mặt khác, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, hủy giấy chứng nhận số AG 184978, cập nhật biến động sang tên ông K nhưng không giải quyết đối với giấy chứng nhận số L 734048 là giải quyết chưa toàn diện, triệt để vụ án. Khi giấy chứng nhận số AG 184978 bị hủy thì thửa 434 vẫn được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 734048 cấp cho bà B.

[5] Bản án sơ thẩm nhận định: Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B, bà S, ông C, ông K nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu. Trong phạm vi vụ án hành chính, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết nội dung liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, giấy chứng nhận số AG 184978 được cấp dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không đúng quy định pháp luật, thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp căn cứ vào hợp đồng cũng là không đúng. Ngược lại, việc xác định giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo giao dịch không đúng thì chưa đủ căn cứ để chứng minh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu. Hơn nữa, như nhận định ở mục [4], do Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết đối với giấy chứng nhận số L 734048 cấp cho bà B đối với thửa 434, nên dù giấy chứng nhận AG 184978 bị hủy, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà B sang ông C, bà S vẫn đảm bảo quy định pháp luật về hiệu lực của giao dịch là tự nguyện, đúng quy định pháp luật (bà B vẫn được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 434) và không có tranh chấp. Do vậy, việc giải quyết theo vụ án hành chính không đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự, là người thứ 3 ngay tình trong giao dịch.

Ngoài ra, phần diện tích thửa 434 theo trình bày của các đương sự có chênh lệch, ông Đ trình bày diện tích là 1.240m², theo xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện TT (nay là thị xã PM) là 1.215m², theo ông K là 1.102,5m², nên quá trình giải quyết vụ án Tòa án cần tiến hành đo vẽ để xác định chính xác phần diện tích đất thửa 434. Mặt khác, theo trình bày của đương sự thì trước khi khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án, đã có đơn khiếu nại tranh chấp đất đai đối với thửa 434 tại Ủy ban nhân dân xã CP. Tòa án cấp sơ thẩm đã không xác minh làm rõ vấn đề này khi thụ lý vụ án, để xác định đánh giá bản chất yêu cầu của đương sự là khởi kiện vụ án hành chính hay là tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất, dẫn đến việc thu thập, đánh giá chứng cứ không đầy đủ và giải quyết vụ án không toàn diện, triệt để.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã có những thiếu sót về tố tụng gây ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Những thiếu sót này Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kiều Minh K; Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Bản án sơ thẩm bị hủy do có những thiếu sót về tố tụng nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung vụ án.

[7] Án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kiều Minh K;

Hủy toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm số 75/2020/HC-ST ngày 28/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Kiều Minh K không phải chịu. Hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0008288 ngày 11/3/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- NKK (1);
- NBK (1);
- NLQ (4);
- Lưu (10) 21b (Án VTPT).

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

Phạm Thị Duyên