

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **103 /2022/HC-PT**

Ngày 27 - 4 - 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 ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thúy Cầu**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Việt Cường**

Ông **Nguyễn Tấn Long**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Minh Hoàng**, Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Chiến**, Kiểm sát viên.

Vào ngày 27 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 320/2021/TLPT-HC ngày 05/11/2021 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 58/2021/HC-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1434/2022/QĐ-PT ngày 01/4/2022, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Đỗ Minh T, sinh năm 1963 và bà Vũ Thị Xuân Q, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 88 đường N, phường T1, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc B1

Địa chỉ: 151/27 đường Y, phường T2, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. có mặt.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố B;

Địa chỉ: 01 đường L, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn H- Chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đại Th1 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân thành phố B:
Ông Huỳnh Nhật Nam - Chuyên viên phòng Tài nguyên môi trường, vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Xuân Ph - chức vụ: Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn L1: Trưởng bộ phận đăng ký thống kê, có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu Th

Địa chỉ: 106 đường Đ, phường T1, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3. Ông Phạm Ngọc Q1, Bà Phạm Thị Tâm T3.

Địa chỉ: 219/11 đường Đ, phường T1, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin vắng mặt.

4. Ông Đinh Văn H2

Địa chỉ: 88/14 đường N1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

* Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu Th và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

* Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện bà Vũ Thị Xuân Q, ông Đỗ Minh T, đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Nguyễn Thị Ngọc B1 trình bày:

Năm 2003 gia đình ông T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tiến G một thửa đất có diện tích đất 6500m² tại TDP 9, phường T1, thành phố B. Đến năm 2005 mới đi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ và được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp GCNQSDĐ số AC 404292 diện tích 4.143 m², tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 65.

Đến năm 2019, gia đình ông T tiếp tục làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất còn lại là 1.550,7m² thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 65. Tuy nhiên, trong quá trình lập hồ sơ đăng ký Quyền sử dụng đất đối với thửa đất này thì Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố B trả lời cho gia đình ông T biết tại Thông báo số 421 ngày 03/5/2019 là bản đồ địa chính phường T1 và hồ sơ lưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 65 được hợp từ một phần thửa đất số 1A (thửa mới là 14), tờ bản đồ số 65, diện tích 5000 m², đã được Ủy ban nhân dân thành B cấp GCNQSDĐ đất ngày 23/01/2007 cho ông Đỗ Minh T và một phần diện tích thửa đất số 1, tờ bản đồ số 65, diện tích 5.281m² được cấp cho ông Phạm Ngọc Q1, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Nguyễn Xuân H1 ngày 11/5/2010.

Trong quá trình xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích còn lại thì gia đình ông T mới biết được diện tích đất 909,2m² (theo trích lục bản đồ địa chính ngày 05/01/2021) trong diện tích đất 1.550,7 m² thuộc thửa đất Số 8, tờ bản đồ số 65 của gia đình ông T nhận chuyển nhượng từ gia đình ông G, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q1 rồi ông Q1 chuyển nhượng cho ông H1 và bà Th. Nhưng thực tế thì diện tích đất này từ năm 2003 vẫn do gia đình ông T canh tác và sử dụng không tranh chấp.

Ủy ban nhân dân thành phố B cấp GCNQSDĐ số AI 544324, số vào sổ: H 01436 do UBND Tp. B cấp ngày 11/05/2007 mang tên Phạm Ngọc Q1 và Phạm Thị Tâm T3 và sau đó chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn Xuân H1 và bà Nguyễn Thị Thu Th ngày 11/05/2010 cấp GCNQSDĐ chồng lên diện tích đất chúng tôi đang quản lý, sử dụng.

Do đó, chúng tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 544324 do UBND thành phố B cấp ngày 11/5/2007 mang tên Phạm Ngọc Q1 và Phạm Thị Tâm T3 đã được chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Xuân H1 và bà Nguyễn Thị Thu Thủy vào ngày 11/5/2010 để điều chỉnh lại diện tích cho đúng với thực tế đang sử dụng.

Tại bản tự khai ông Đoàn Ngọc Th1 - đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố B trình bày:

Ngày 25/12/2001, hộ ông Đinh Văn H2 được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 198126 với 05 thửa đất, diện tích 15.441 m², trong đó có thửa đất số 01, tờ bản đồ số 65, diện tích 10.281 m², lô đất tọa lạc tại phường T1, thành phố B.

Năm 2006, hộ ông Đinh Văn H2 chuyển nhượng một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 65, diện tích 5000m² cho bà Vũ Thị Xuân Q và được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 966498 ngày 23/01/2007 (thửa đất số 1A, tờ bản đồ số 65, diện tích 5000m², lô đất tọa lạc tại phường T1, thành phố B)

Ngày 01/3/2007, hộ ông Đinh Văn H2 chuyển nhượng 03 thửa đất cho ông Phạm Ngọc Q1, trong đó có phần còn lại của thửa đất số 01, tờ bản đồ số 65, diện tích 5.281m², lô đất tọa lạc tại phường T1 và được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 544324 ngày 11/5/2007.

Ngày 05/11/2009, ông Phạm Ngọc Q1 và bà Phạm Thị Tâm T3 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Xuân H1 và bà Nguyễn Thị Thu Th và được chỉnh lý biến động sang tên ngày 11/5/2010.

UBND thành phố B nhận thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật.

Đề nghị Tòa án kiểm tra, xác minh và xem xét giải quyết vụ án theo quy định.

*** Ông Nguyễn Tấn Lực - đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B trình bày:**

Hộ ông Đinh Văn H2 được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U198126, cấp ngày 25/12/2001 gồm các thửa: Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 65, diện tích 10281m², mục đích sử dụng : đất cà phê, thời hạn sử dụng : 2043, thửa đất tọa lạc phường T1.

Thửa đất số 189A, tờ bản đồ số 63, diện tích 1430m², mục đích sử dụng : đất cà phê, thời hạn sử dụng : 2043, thửa đất tọa lạc phường T1.

Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 64, diện tích 1788m², mục đích sử dụng: đất cà phê, thời hạn sử dụng : 2043, thửa đất tọa lạc phường T1.

Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 65, diện tích 1734m², mục đích sử dụng : đất màu, thời hạn sử dụng : 2013, thửa đất tọa lạc phường T1.

Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 65, diện tích 208m², mục đích sử dụng: đất ao, thời hạn sử dụng: 2013, thửa đất tọa lạc phường T1.

Ngày 14/11/2006, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B nhận được hồ sơ nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Đinh Văn H2 cho bà Vũ Thị Xuân Q và ông Đỗ Minh T, cụ thể thửa 1A (tách từ thửa số 01), tờ bản đồ số 65, diện tích 5000m², thửa đất tọa lạc phường T1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 23/01/2007 UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 966498, thửa 1A, tờ bản đồ số 65, diện tích 5000m², mục đích sử dụng : đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: 2043, thửa đất tọa lạc phường T1 cho hộ bà Vũ Thị Xuân Q và ông Đỗ Minh T.

Đối với phần diện tích còn lại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 65, diện tích 5281m², mục đích sử dụng: đất cà phê, thời hạn sử dụng: 2043, thửa đất tọa lạc phường T1 thì năm 2007 hộ ông Đinh Xuân Hiền chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc Q1 và bà Phạm Thị Tâm T3. Ngày 11/5/2007 UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 544324, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 65, diện tích 5.281 m², thửa đất tọa lạc tại phường T1 cho hộ ông Phạm Ngọc Q1 và bà Phạm Thị Tâm T3 là đúng quy định.

Hiện nay thửa đất trên hộ ông Phạm Ngọc Q1 và bà Phạm Thị Tâm T3 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân H1 và bà Nguyễn Thị Thu Thủy theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 169 quyền số 01/09/TP/CC/SCC/HĐGD ngày 05/11/2009 của UBND phường T1. Ngày 11/5/2007 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B ký chính lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân H1 và bà Nguyễn Thị Thu Thủy là đúng quy định.

Đối với nội dung khởi kiện của ông Đỗ Minh T và bà Vũ Thị Xuân Q đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc Q1, bà Phạm Thị Tâm T3 trình bày:

Khoảng năm 2007, vợ chồng ông Q1 nhận chuyển nhượng đất của ông Đinh Văn H2. Khi thỏa thuận mua bán xong hai bên đã tiến hành giao đất theo ranh giới ông H2 chỉ (có hàng rào xung quanh) và tiến hành giao tiền chứ không đi đo lại diện tích. Các bên thỏa thuận bằng miệng mọi thủ tục ông H2 có trách nhiệm làm. Sau đó ông H2 không có tiền nên đã đưa toàn bộ hồ sơ cho vợ chồng ông Q1 đi nộp và làm mọi thủ tục theo quy định. Ngày 11/5/2007 UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AI 544324 tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 65 với diện tích 5.281,0m². Địa chỉ: Khu phố 9, đường Trần Quý Cáp, Phường T1, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk cho vợ chồng ông Q1.

Do không có nhu cầu sử dụng ông Q1 đã làm thủ tục chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu Th. Ngày 11/5/2010 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thay đổi cơ sở pháp lý cho ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu Th.

Khi chuyển nhượng đất cho gia đình bà Th vợ chồng ông Q1 đã giao toàn bộ diện tích đất theo như ranh giới đất đã nhận chuyển nhượng trước kia của ông H2. Từ khi vợ chồng ông Q1 nhận chuyển nhượng đất của ông H2 và chuyển nhượng cho gia đình bà Th ông H1 cho đến nay ranh giới thửa đất không thay đổi, không có sự lấn chiếm.

Hiện nay ông T, bà Q khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 544324 do UBND thành phố B cấp ngày 11/5/2007 mang tên vợ chồng ông Q1 và đã được chỉnh lý biến động sang tên cho vợ chồng bà Th, ông H1 vợ chồng ông Q1 không có ý kiến gì. Nếu có sai sót trong quá trình cấp GCNQSDĐ đề nghị các cơ quan có thẩm quyền cấp lại theo đúng diện tích các bên đang sử dụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu Th trình bày:

Khoảng năm 2009 vợ chồng ông H1 nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Phạm Ngọc Q1, bà Phạm Thị Tâm T3 tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 65 với diện tích 5.281,0m². Địa chỉ: Khu phố 9, đường Trần Quý Cáp, Phường T1, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Khi vợ chồng ông H1 nhận chuyển nhượng đất vợ chồng ông Q1 đã được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AI 544324 ngày 11/5/2007.

Khi nhận chuyển nhượng đất vợ chồng ông H1 đã hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật. Ngày 11/5/2010 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B đã thay đổi cơ sở pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên sang cho vợ chồng ông H1. Vợ chồng ông H1 nhận đất để canh tác sử dụng theo như diện tích ghi trong GCNQSDĐ và ranh giới đã có sẵn (không tiến hành đo đạc lại) và không lấn chiếm của ai. GCNQSDĐ vợ chồng ông H1 đang lưu giữ, không cầm cố thế chấp đối với cá nhân hay tổ chức tín dụng nào.

Hiện nay, ông T bà Q khởi kiện yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 544324 do UBND thành phố B cấp ngày 11/5/2007 mang tên Phạm Ngọc Q1 và Phạm Thị Tâm T3 đã được chỉnh lý biến động sang

tên cho vợ chồng ông H1 vào ngày 11/5/2010 vợ chồng ông H1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn H2 khai:

Trước đây ông H2 có nhận chuyển nhượng đất của ông Cam (hiện nay ông Cam đã chết). Ngày 25/12/2001 ông H2 được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số U 198126 với tổng diện tích trên 10.000m² (diện tích cụ thể và số thửa tôi không nhớ). Diện tích đất của ông H2 bằng phẳng phía dưới dốc xuống có ao chứ đất không phình ra hay lõm vào. Khoảng năm 2006 ông H2 có chuyển nhượng cho gia đình bà Q 1/2 diện tích (diện tích ông H2 chỉ ước lượng khoảng 5000m² chứ không đo đạc cụ thể).

Khoảng 2007 ông H2 chuyển nhượng 1/2 diện tích đất còn lại cho gia đình ông Q1 (ông H2 chỉ ước lượng khoảng 5000m² chứ không đo đạc cụ thể).

Sau đó ông H2 có đưa GCNQSDĐ của ông H2 cho ông Q1, bà Q đi làm thủ tục tách GCNQSDĐ. Mọi thủ tục giấy tờ ông Q1 và bà Q đi làm ông H2 chỉ đến UBND phường T1 ký nên không nhớ nội dung.

Khi chuyển nhượng đất các bên không đo đạc diện tích nhưng ông H2 có chỉ ranh giới cho bà Q ông Q1. Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay gia đình ông Q1 và gia đình bà Q sử dụng đúng ranh giới, diện tích ông H2 đã chuyển nhượng, các bên không có tranh chấp. Sau này ông Q1 có chuyển nhượng lại đất cho ông H1 đất đai có biến động các bên có tranh chấp như thế nào ông H2 không biết và không liên quan.

Hiện nay, ông T, bà Q khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 544324 do UBND thành phố B cấp ngày 11/5/2007 mang tên ông Q1, bà T3 và đã được chỉnh lý biến động sang tên cho vợ chồng bà Th, ông H1, ông H2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông H2 xin được từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng ông Nguyễn Tiến G trình bày: Năm 1990 ông G có khai hoang thửa đất tại khối 9, phường T1 với diện tích khoảng 6.500m². Đến năm 2003, ông G chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T, bà Q toàn bộ diện tích trên. Khi chuyển nhượng các bên có viết giấy tay với nhau. Từ năm 2003, ông G đã giao toàn bộ diện tích trên cho vợ chồng ông T canh tác. Sử dụng đúng như ranh giới ông G đã giao từ năm 2003 cho đến nay.

Với nội dung nêu trên tại Bản án hành chính sơ thẩm số 58/2021/HC-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính, Luật Đất đai 2013. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Minh T, bà Vũ Thị Xuân Q hủy Quyết định 271/QĐ-UBND ngày 11/5/2007 UBND thành phố B về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 544324 ngày 11/5/2007 thửa số 01, tờ bản đồ 65 cho hộ ông Phạm Ngọc Q1, Bà Phạm Thị Tâm T3, đã được thay đổi

cơ sở pháp lý cho ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu Th vào ngày 11/5/2007 để điều chỉnh lại cho đúng với diện tích thực tế đang sử dụng.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Đỗ Minh T, bà Vũ Thị Xuân Q tự nguyện chịu 900.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, ông T, bà Q đã tạm nộp ứng tại Tòa án và đã chi phí xong.

Ngày 13/10/2021 và ngày 18/10/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu Th và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B kháng cáo bản án sơ thẩm.

* Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của Luật tố tụng hành chính trong quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ quy định khoản 2 Điều 241 Luật TTHC xét xử: Chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu Th và Chi nhánh Văn phòng quản lý đất đai thành phố B, sửa toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 58/2021/HC-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Minh T, bà Vũ Thị Xuân Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, ông Phạm Ngọc Q1, bà Phạm Thị Tâm Tuyên, ông Đinh Văn H2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ 225 Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành giải quyết theo quy định pháp luật.

[2] Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông Đinh Văn H2 và bà Nguyễn Thị Mến nhận chuyển nhượng của một người khác. Ngày 16/11/2006, ông H2, bà Mến chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Xuân Q, ông Đỗ Minh T theo hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND phường T1 với diện tích 5000m². Ngày 23/01/2007, ông T, bà Q được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AH 966498 đối với thửa 1A, tờ bản đồ số 65. Sau đó, ông H2, bà Mến chuyển nhượng tiếp cho ông Phạm Ngọc Q1, bà Phạm Thị Tâm T3 5.281m² đất còn lại của thửa 01 và 1.734m² đất màu thuộc thửa số 12, cùng tờ bản đồ 65, tổng cộng 7.015m² có xác nhận của UBND phường T1. Ngày 11/5/2007, ông Q1, bà T3 được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AI 544324 và tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu Th toàn bộ diện tích trên và được chỉnh lý biên động sang tên cho ông H1, bà Th vào ngày 11/5/2010. Như vậy, trình tự, thủ tục chuyển nhượng cũng như việc cấp giấy chứng nhận

cho các đương sự nêu trên đều đúng quy định pháp luật (Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ).

[3] Việc ông T, bà Q cho rằng UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AI 544324 ngày 11/5/2007 cho ông Q1, bà T3 (chỉnh lý sang tên cho ông H1, bà Th) thửa số 01, tờ bản đồ số 65, diện tích 5.218m² là cấp chồng lấn đất ông T, bà Q nhận sang nhượng của ông Nguyễn Tiến G năm 2003 nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ là không chính xác. Bởi lẽ:

- Tại Thông báo số 421 ngày 03/5/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thể hiện: *Bản đồ địa chính phường T1 và hồ sơ lưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 8, tờ bản đồ số 65 được hợp từ một phần thửa đất số 1A (thửa mới là 14), TĐĐ số 65, diện tích 5000m², đã được UBND Tp B cấp GCNQSD đất ngày 23/01/2007 cho ông Đỗ Minh T và một phần thửa đất số 01, TĐĐ số 65, diện tích 5.281m², đã được UBND thành phố B cấp GCNQSD đất cho ông Phạm Ngọc Q1, cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Nguyễn Xuân H1 ngày 11/05/2010. Như vậy, hồ sơ cấp GCNQSD đất của hộ ông T tại thửa số 8, TĐĐ số 65 phường T1 không đủ điều kiện giải quyết*
- có nghĩa thửa đất 01 có diện tích 10.282 m² đã được chuyển nhượng hợp pháp cho ông T, bà Q và ông Q1, bà T3, rồi chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu Th như phân tích ở phần [2].

- Thực tế, ông T mua 1.557m² (thửa số 12, TĐĐ số 65) đất của ông G thì trước đó UBND thành phố đã cấp cho ông H2 từ năm 2001. Lời khai của các đương sự, trong đó có ông H1 và bà Th đều thừa nhận các bên sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, nhưng ông H1, bà Th luôn yêu cầu được giữ nguyên diện tích trong GCNQSDĐ số AI 544324 mà ông, bà được chỉnh lý biến động ngày 11/5/2010 đối với thửa số 01, tờ bản đồ 65.

[4] Các Kết quả xem xét tại chỗ, như sau:

Kết quả xem xét tại chỗ, thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 05/01/2021: Phần diện tích đất theo như GCNQSDĐ tại thửa đất số 1 của hộ ông H1 có tổng 5.944,2m² nhiều hơn diện tích ghi trong GCNQSDĐ số AI 544324 (5.281 m²). Trong tổng số 5.944,2m² thì diện tích 5.035m² do ông H1, bà Th canh tác sử dụng ổn định, phần diện tích 909,2m² còn lại (hộ ông T sử dụng năm 2003 của ông G chuyển nhượng). Tuy nhiên, 5.035m² đất do ông H1, bà Th sử dụng là diện tích của nhiều thửa đất khác nhau của hộ ông H1 khai hoang (phía Nam của Trích lục sơ đồ) không liên quan đến đất tranh chấp nằm ở phía Đông, phía Bắc của Trích lục sơ đồ. Tòa án cấp sơ thẩm cộng dồn diện tích thửa đất khác này vào diện tích đất tranh chấp để cho rằng hiện nay ông H1, bà Th chỉ thiếu 909,2m² là không chính xác.

Tại Biên bản xét thẩm định, đo đạc ngày 03/3/2022 (theo Quyết định ủy thác của TAND cấp cao tại Đà Nẵng): Diện tích thực tế ông H1, bà Th sử dụng còn thiếu 1.156,9 m² so với diện tích trong giấy chứng nhận đã được cấp (5.281

m²). Đồng thời, diện tích đất của ông T, bà Q so với diện tích GCNQSDĐ cũng khác nhau, cụ thể:

Thửa ông Đỗ Minh T: Hiện trạng sử dụng là 4.242 m² (4141.6 + 19.6 + 80.8) so với GCNQSDĐ là 5.000 m² (4141.6 + 193.1 + 57.1 + 134.5 + 473.9) thiếu 858.6m² (473.9 + 134.5 + 193.1 + 57.1). Trong đó: 193.1 m² ông H1, bà Th sử dụng nhưng nằm trong GCNQSDĐ ông T, bà Q. Ngược lại, 19.6m² ông T, bà Q sử dụng nhưng nằm trong GCNQSDĐ ông H1, bà Th và một phần nằm ở phần đất ông T, bà Q chưa được cấp giấy chứng nhận.

Thửa ông Nguyễn Xuân H1: Hiện trạng sử dụng theo thửa đất số 1, tờ bản đồ 65 và thửa đất phía cuối (không rõ số thửa, đã ghi chú trên trích lục) là 5035.1m² (193.1 + 4124.1 + 32.0 + 45.7 + 634.3 + 5.9) so với GCNQSDĐ là 5.281m² (35.8 + 19.6 + 192.3 + 909.2 + 4124.1) thiếu 1.156,9m² (192.3 + 909.2 + 19.6 + 193.1). Trong đó: 1101.5 m² nằm trong GCNQSDĐ ông H1, bà Th (thửa 01 tờ bản đồ 65), nhưng ông T, bà Q đang sử dụng. Ngược lại, như phân tích ở trên 19.6m² ông T, bà Q sử dụng nhưng nằm trong GCNQSDĐ ông H1, bà Th và 193.1 m² do ông H1, bà Th sử dụng nhưng nằm trong GCNQSDĐ ông T, bà Q. Điều này cho thấy hiện trạng diện tích ông H1, bà Th đang sử dụng theo GCNQSDĐ tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 65 là 4.124,1 m², chứ không phải 5.035m² và chỉ thiếu 909,2m² như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là không chính xác.

Như vậy, hộ gia đình ông T, bà Q và hộ gia đình ông H1, bà Th đều sử dụng đất không đúng vị trí đất đã được cấp giấy chứng nhận theo sơ đồ đo vẽ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định ông H1, bà Th chỉ thiếu 909,2m² là không chính xác.

[5] Tại Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 11/5/2007 của UBND thành phố B về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại điều 1 ghi rõ: Cấp GCNQSDĐ cho 10 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại Tp B, số Giấy chứng nhận là 12 (có danh sách kèm theo). Danh sách cấp GCNQSDĐ cho ông Phạm Ngọc Q1 thuộc số thứ tự số 05, số bản đồ 65, thửa 01, diện tích 5.281m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên hủy toàn bộ Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 11/5/2007 nêu trên là không đúng pháp luật (điểm d, khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013).

[6] Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ để xác định diện tích ghi trong GCNQSDĐ số AI 544324, thửa đất số 01 (chỉnh biên động sang tên cho hộ ông H1) và diện tích ghi trong GCNQSDĐ số AH 966498 ngày 23/01/2007 của ông T, bà Q, thửa 1A, cùng tờ bản đồ số 65 tại phường T1 có sự chênh lệch so với diện tích thực tế hiện nay các bên đang sử dụng. Ông T, bà Q và ông H1, bà Th có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích đất thực tế đang sử dụng đúng với diện tích đất ghi trong GCNQSDĐ mỗi hộ đã được cấp theo quy định pháp luật (kèm theo bản vẽ sơ đồ trích lục đất).

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu Th, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố

B và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Sửa bản án sơ thẩm.

[7] Về chi phí tố tụng:

Ông Đỗ Minh T, bà Vũ Thị Xuân Q phải chịu 900.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông T, bà Q đã tự nguyện nộp tạm ứng và đã chi phí xong số tiền 900.000 đồng.

Ông Đỗ Minh T, bà Vũ Thị Xuân Q phải chịu 3.900.000 đồng chi phí theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ ngày 03/3/2022 (Hợp đồng đo vẽ). Ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu Th đã tạm nộp số tiền 3.900.000 đồng nên ông Đỗ Minh T, bà Vũ Thị Xuân Q phải trả lại cho ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu Th 3.900.000 đồng.

[8] Về án phí:

Do ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu Th và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B được chấp nhận đơn kháng cáo nên không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Ông Đỗ Minh T, bà Vũ Thị Xuân Q phải chịu án phí hành chính theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật tố tụng hành chính 2015;

QUYẾT ĐỊNH

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Xuân H1 và bà Nguyễn Thị Thu Th, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 58/2021/HC-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. **Xử:**

Áp dụng khoản 2 Điều 24 Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi bổ sung năm 1998; Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; điểm d, khoản 2 Điều 106, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 70 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.

Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Vũ Thị Xuân Q, ông Đỗ Minh T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 544324 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 11/5/2007 mang tên ông Phạm Ngọc Q1, bà Phạm Thị Tâm T3 và đã được chỉnh lý biến động sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu Th ngày 11/5/2010.

Ông Đỗ Minh T, bà Vũ Thị Xuân Q có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích đất thực tế đang sử dụng đúng với diện tích đất đã được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 966498 ngày 23/01/2007, thửa 1A, tờ bản đồ số 65 mang tên ông Đỗ Minh T, bà Vũ Thị Xuân Q (kèm theo bản vẽ sơ đồ trích lục đất).

Ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu Th có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích đất thực tế đang sử dụng đúng với diện tích đất đã được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 544324 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 11/5/2007 mang tên ông Phạm Ngọc Q1, Bà Phạm Thị Tâm T3 và đã được chỉnh lý biến động sang tên cho vợ chồng Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu Th ngày 11/5/2010 (kèm theo bản vẽ sơ đồ trích lục đất).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Đỗ Minh T, bà Vũ Thị Xuân Q phải hoàn trả cho ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu Th chi phí tố tụng là 3.900.000đ *(ba triệu, chín trăm nghìn đồng)*.

3. Về án phí: Căn cứ Điều 348, khoản 2 Điều 349 Luật tố tụng hành chính năm 2015; khoản 2 Điều 30, khoản 2 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu Th không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thu Th 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0009570 ngày 29/10/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0009562 ngày 21/10/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Ông Đỗ Minh T, bà Vũ Thị Xuân Q phải chịu 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng)* án phí hành chính sơ thẩm (đã nộp xong theo quyết định của Bản án sơ thẩm).

Các Quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 27 - 4 - 2022./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Lê Thúy Cầu