

Bản án số: 243/2025/HC-PT
Ngày 15 tháng 5 năm 2025
*“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: Ông Nguyễn Tiến Dũng;

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Vân Hương;

Ông Phạm Văn Hợp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Ngọc Gia Linh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên toà:
Bà Bùi Ngô Thị Ý Nhi, Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 09/2025/TLPT-HC ngày 13 tháng 01 năm 2025 về *“Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”*. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 135/2024/HC-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1130/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2025; giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông **Trần Ngọc C** (chết ngày 15/6/2020).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Trần Ngọc C**:*

1. Bà **Trần Thị M**, sinh năm 1956; địa chỉ: **H Wakefield Dr Palm B, F, Hoa Kỳ**; vắng mặt.

2. Bà **Trần Mỹ K**, sinh năm 1957, địa chỉ: **A R, R, F, Hoa Kỳ**; vắng mặt.

3. Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1960; địa chỉ: **Số G T, thị trấn C, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi**; vắng mặt.

4. Ông **Trần Ngọc T**, sinh năm 1964; địa chỉ: **7 đường Đ, phường A, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**; vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của người bà **Trần Thị H**, ông **Trần Ngọc T**: Bà **Nguyễn Thị Hồng T1**, sinh năm 1971; địa chỉ: **Khối phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**; nay thay đổi địa chỉ tại: **6 D, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**; có mặt.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hồng T1: Luật sư Nguyễn Thành Q, Văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh Q; địa chỉ: Số H T, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam; có mặt.

5. Ông Trần Ngọc M1, sinh năm 1966; địa chỉ: G N, Blvd North P, F, Hoa Kỳ; vắng mặt.

6. Ông Trần Ngọc T2, sinh năm 1972; địa chỉ: B E, AZ H, A, Hoa Kỳ; vắng mặt.

7. Ông Trần Ngọc H1, sinh năm 1974, địa chỉ: C B, Palm Beach G, F, Hoa Kỳ; vắng mặt.

- Người bị kiện:

1. Sở T8 (nay là Sở T8) tỉnh Quảng Nam; địa chỉ: A H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Văn C1, chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng Đ; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Văn phòng Đ; địa chỉ: I H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn C1, chức vụ: Phó Giám đốc; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ: G H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trung H2, chức vụ: Phó Chủ tịch; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

+ Ông Phạm Thế M2, chức vụ: Trưởng phòng T9 (nay là Phòng T9) thành phố T; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Bà Trịnh Thị Xuân L, chức vụ: Chuyên viên phòng T9 (nay là Phòng T9) thành phố T; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Cùng có địa chỉ: Số G H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Ngọc C2, sinh năm 1930; địa chỉ: 2 Đ, phường T, quận H, Thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Ngọc T3, sinh năm 1962; địa chỉ: Số D T, tổ C, phường X, quận T, Thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

2. Ông **Đinh Văn H3**, sinh năm 1979; có mặt.

3. Bà **Mai Thị T4**, sinh năm 1981; vắng mặt.

Cùng có địa chỉ: **E N, phường A, quận S, Thành phố Đà Nẵng.**

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông **Đinh Văn H3** và bà **Mai Thị T4**: Ông **Nguyễn Văn H4**, Luật sư **Công ty L2, Đoàn Luật sư Thành phố H**; địa chỉ: **B Khu T L, phường A, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**; có mặt.*

4. Ủy ban nhân dân phường **H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**; địa chỉ: **G P, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**; vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đinh Văn H3** và bà **Mai Thị Tuyết**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

- *Người khởi kiện, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người khởi kiện, những người đại diện theo uỷ quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện trình bày:*

Ông **Trần Ngọc C** có 01 thửa đất, diện tích 1.900m² tại xứ Truong Dải, thuộc **khu phố B, xã T, quận T, tỉnh Quảng Tín** (cũ) theo tứ cận ghi trong giấy chứng nhận nghiệp chủ ngày 10/7/1967. Theo hồ sơ đăng ký địa chính 299/TTg là thửa 429, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.857m², đất nghĩa địa tại **phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) **phường H** quản lý, có nhiều mồ mả và cây cối lưu niên của gia tộc. Năm 1993, ông **Trần Ngọc C** vào Thành phố Hồ Chí Minh ở với con và giao lại việc quản lý, chăm sóc đất đai, mồ mả cho cháu gái là bà **Nguyễn Thị Hồng T1**. Khoảng tháng 4/2018 bà **Nguyễn Thị Hồng T1** phát hiện một số người tự tiện vào đào bới, di chuyển mộ phần trong khu đất được giao quản lý nên đã ngăn chặn và báo chính quyền địa phương. Qua giải quyết tại **UBND phường H** thì gia đình mới biết thửa đất trên đã được **UBND thành phố T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số AL 846091 ngày 23/01/2008 cho ông **Trần Ngọc C2**, đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 13a, diện tích 1.504m², loại đất: đất ở tại đô thị: 200m², đất trồng cây lâu năm: 1.304,0m² (viết tắt là Thửa 42) và được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T8** cấp đổi GCNQSDĐ số CK 075550, ngày 18/01/2018 cho ông **Trần Ngọc C2**. Ngày 28/02/2018 ông **Trần Ngọc C2** chuyển nhượng thửa đất trên cho ông **Đinh Văn H3**, bà **Mai Thị T4** và được Chi nhánh **văn phòng Đ1** chỉnh lý biến động sang tên cho ông **Đinh Văn H3**, bà **Mai Thị Tuyết**. Việc ông **Trần Ngọc C2** không sử dụng đất, không đăng ký kê khai nhưng được cấp GCNQSDĐ là không có cơ sở. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, hiện trạng trên thửa đất tranh chấp có 43 ngôi mộ của gia tộc, ông **Đinh Văn H3** có ý kiến chịu toàn bộ chi phí di dời,

mua đất nghĩa địa mới để chôn cất nhưng gia đình không đồng ý. Do đó, ông **Trần Ngọc C** khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+ Hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 075550 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T8** cấp ngày 18/01/2018 cho ông **Trần Ngọc C2** đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 22, diện tích: 1.504m², loại đất: đất ở tại đô thị: 200m², đất trồng cây lâu năm: 1.304m² tại **phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** (viết tắt là Thửa 60) và hủy phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông **Đình Văn H3**, bà **Mai Thị T4** theo hồ sơ số CN.468 ngày 28/02/2018 của Chi nhánh **Văn phòng Đ1**.

+ Hủy GCNQSDĐ số AL 846091 ngày 23/01/2008, do **UBND thành phố T, tỉnh Quảng Nam** cấp cho ông **Trần Ngọc C2** đối với Thửa 42.

- *Người bị kiện **Sở T8** do người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:*

Ông **Trần Ngọc C2** sử dụng đất được **UBND thành phố T** cấp GCNQSDĐ số AL 846091 ngày 23/01/2008 đối với Thửa 42, được Chi nhánh **Văn phòng Đ1** chỉnh lý thay đổi thành Thửa 60. Ngày 04/01/2018 ông **Trần Ngọc C2** lập thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ đối với Thửa 60, lý do: đề nghị cấp lại giấy chứng nhận mới. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ, Chi nhánh **Văn phòng Đ1** đã thực hiện trích lục thửa đất, hoàn thiện ký xác nhận và trình hồ sơ đến **Văn phòng Đ**. Qua xem xét kết quả thẩm định hồ sơ của **Văn phòng Đ**; căn cứ Điều 76 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, Điều 37 của Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 03/2016/QĐ-UB ngày 01/02/2016 của **UBND tỉnh Q**; xét thấy hồ sơ đảm bảo quy định pháp luật nên ngày 18/01/2018 **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T8** đã ký, cấp đổi GCNQSDĐ số CK 075550 cho ông **Trần Ngọc C2** đối với Thửa 60.

Việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ số CK 075550 cho ông **Trần Ngọc C2** là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

- *Người bị kiện **Văn phòng Đ** do người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 26/01/2018, ông **Trần Ngọc C2** lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa 60 cho ông **Đình Văn H3** và bà **Mai Thị T4**, được **Văn phòng Đ** công chứng ngày 26/01/2018 (số Công chứng: 312, quyển số 01-TP/CC-SCC/HDGD). Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ, ngày 31/01/2018 Chi nhánh **Văn phòng Đ1** có Phiếu chuyển thông tin địa chính số 688/PCTTĐC gửi **Chi cục Thuế thành phố T** để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai. Ngày 02/02/2018, **Chi cục Thuế thành phố T** có Thông báo số LTB1850301-TK0001234/TB-CCT về thông báo lệ phí trước bạ nhà, đất. Ngày 26/02/2018, các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định. Ngày 28/02/2018, Chi nhánh **Văn phòng Đ1** đã tiến hành chỉnh lý biến động với nội dung: "*Chuyển nhượng cho ông **Đình Văn H3** - sinh năm 1979, CMND số: 201787867 và vợ là bà **Mai Thị T4** - sinh năm: 1981, CMND số: 201467607, cùng địa chỉ: **Phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng** theo hồ sơ số CN. 468*" và chuyển

GCNQSDĐ số CK 075550 cho bộ phận tiếp nhận và trả kết quả (một cửa) thành phố T để trao cho ông Đinh Văn H3 và bà Mai Thị T4 theo đúng quy định hiện hành.

Việc tiếp nhận hồ sơ và thực hiện chỉnh lý biến động của Chi nhánh Văn phòng Đ1 đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Ngọc C2 sang cho ông Đinh Văn H3, bà Mai Thị T4 là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 17; điểm a khoản 1 Điều 18 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T10 quy định về GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; khoản 2 Điều 61 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. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

- Người bị kiện UBND thành phố T trình bày:

Việc cấp GCNQSDĐ số AL 846091 ngày 23/01/2008 cho ông Trần Ngọc C2 được thực hiện theo đúng quy định tại khoản 6 Điều 50 Luật Đất đai 2003; đúng theo hồ sơ kê khai, đăng ký, cấp GCNQSDĐ của ông Trần Ngọc C2 và hồ sơ địa chính được duyệt.

Đối với 43 ngôi mộ có trên thửa đất tranh chấp: Thửa đất này không có kê khai đăng ký trong hồ sơ địa chính là đất nghĩa địa. Trên thực tế tại khu vực miền trung, trước đây người chết thường được các gia đình, con cháu chôn cất tại vườn nhà và khi kê khai đăng ký sử dụng đất vẫn kê khai là đất vườn. Mặt khác, theo quy định pháp luật thì đất nghĩa địa Nhà nước không công nhận quyền sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân mà giao UBND cấp xã quản lý nên nếu áp đặt cất phần đất trong vườn của hộ gia đình, cá nhân có mồ mả thành đất nghĩa địa do UBND cấp xã quản lý thì ảnh hưởng đến quyền lợi của hộ gia đình, cá nhân đó. Do vậy, đối với diện tích có mồ mả trong khuôn viên vườn của người sử dụng đất thì UBND thành phố T vẫn công nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất mà không xác định là đất nghĩa địa do UBND cấp xã quản lý nếu hộ gia đình đó kê khai sử dụng là đất vườn. Tuy nhiên, trường hợp này thì số lượng mồ mả nhiều và của cả dòng tộc nên đề nghị Tòa án căn cứ trên thực tế và phát sinh về các mối quan hệ trong họ tộc để xét xử.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc C2, người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp thống nhất trình bày:

Thửa 60 có nguồn gốc là của ông bà để lại; ngày 14/6/2007 đã họp gia đình, có văn bản phân chia tài sản, các thành viên trong gia đình thống nhất để lại thửa đất thừa kế này cho ông Trần Ngọc C2. Sau đó ông Trần Ngọc C2 làm các thủ tục và được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ số AL 846091 ngày 23/01/2008 đối với Thửa 42; ngày 18/01/2018 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T8 cấp đổi GCNQSDĐ số CK 075550, chuyển đổi thành Thửa 60. Ngày 26/01/2018, ông Trần Ngọc C2 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa 60 cho ông Đinh Văn H3, bà Mai Thị T4, có sự chứng kiến của ông Trần Ngọc T3. Các thủ tục cấp GCNQSDĐ và chuyển nhượng Thửa 60 của ông Trần Ngọc C2 được thực hiện đầy đủ theo quy luật của pháp luật. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của người khởi

kiện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đinh Văn H3**, bà **Mai Thị T4**, người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp thống nhất trình bày:

Ngày 26/01/2018, ông **Đinh Văn H3** và bà **Mai Thị T4** ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với **T5 60** với ông **Trần Ngọc C2** tại **Văn phòng Đ**, có ông **Trần Ngọc T3** làm chứng. Hai bên đã bàn giao xong tiền và hoàn tất các thủ tục chỉnh lý biến động sang tên cho ông **Đinh Văn H3** và bà **Mai Thị T4** vào ngày 28/2/2018. Khi chuyển nhượng thửa đất này không có tranh chấp và việc chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Khi tiến hành phát dọn mặt bằng thì ông **Đinh Văn H3** mới phát hiện đất có nhiều mồ mả và khi làm các thủ tục để di dời thì xảy ra tranh chấp, ông **Đinh Văn H3** đề nghị chịu toàn bộ chi phí di dời và mua đất nghĩa địa mới để chôn cất nhưng gia đình ông **Trần Ngọc C** không đồng ý. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **UBND phường H, thành phố T**:

Không có ý kiến trình bày.

- Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 135/2024/HC-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 và 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32, khoản 3 Điều 116, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính; Điều 49, Điều 50 Luật Đất đai 2003; Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 075550 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T8** cấp ngày 18/01/2018 cho ông **Trần Ngọc C2** đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 22, diện tích: 1.504m², loại đất: đất ở tại đô thị: 200m², đất trồng cây lâu năm: 1.304m² tại **phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam** và hủy phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông **Đinh Văn H3** và bà **Mai Thị T4** theo hồ sơ số CN.468 ngày 28/02/2018 của Chi nhánh **Văn phòng Đ1**, tỉnh Quảng Nam.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 846091 ngày 23/01/2008, do **UBND thành phố T**, tỉnh Quảng Nam cấp cho ông **Trần Ngọc C2** đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 13a, diện tích: 1.504m², loại đất: đất ở tại đô thị: 200m², đất trồng cây lâu năm: 1.304m² tại **phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 30 tháng 8 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đinh Văn H3** và bà **Mai Thị T4** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Ông **Nguyễn Văn H4**, người đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đinh Văn H3** và bà **Mai Thị Tuyết G1** nguyên kháng cáo và trình bày:

Việc chuyển nhượng thửa đất giữa ông **Trần Ngọc C2** và vợ chồng ông **Đinh Văn H3** được lập bằng hợp đồng, có công chứng của Văn phòng công chứng, thửa đất của ông **Trần Ngọc C2** đã được cấp GCNQSDĐ, nếu việc cấp GCNQSDĐ là sai thì vợ chồng ông **Đinh Văn H3** cũng không được biết, việc chuyển nhượng đất giữa các bên là không vi phạm điều cấm, Nhà nước đã công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông **Đinh Văn H3** bằng việc chỉnh lý biên động trên GCNQSDĐ của thửa đất cấp cho ông **Trần Ngọc C2**. Căn cứ quy định tại các Điều 123, 129, 133, 503 Bộ luật Dân sự thì việc vợ chồng ông **Đinh Văn H3** nhận chuyển nhượng thửa đất này của ông **Trần Ngọc C2** là ngay tình nên cần được công nhận. Người thứ ba thực hiện giao dịch ngay tình được bảo vệ ngay cả khi GCNQSDĐ cấp sai theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai và theo hướng dẫn tại các Công văn số 64, 89 của Toà án nhân dân tối cao. Ngoài ra, thực tiễn xét xử đã có các bản án của Toà án nhân dân các cấp chấp nhận và công nhận hiệu lực cho người thứ ba thực hiện giao dịch dân sự ngay tình; bản án sơ thẩm không chấp nhận việc nhận chuyển nhượng đất ngay tình của vợ chồng ông **Đinh Văn H3** mà lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là không đúng.

Toà án cấp sơ thẩm nhận định vợ chồng ông **Đinh Văn H3** mua thửa đất của ông **Trần Ngọc C2** là ngay tình nhưng lại cho rằng là vụ án hành chính nên không xem xét quyền lợi của vợ chồng ông **Đinh Văn H3** mà đề nghị giải quyết bằng vụ án khác khi có tranh chấp là không đúng, vi phạm tinh thần của Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 133 Bộ luật Dân sự.

Toà án cấp sơ thẩm xác định thửa đất là đất nghĩa trang của gia tộc họ Trần là không đúng theo quy định tại Điều 162 Luật Đất đai. Trên thửa đất ông **Trần Văn C3** đã xây dựng nhà ở năm 2003 trước khi được cấp GCNQSDĐ năm 2008. Khi thực hiện việc cấp GCNQSDĐ thì cơ quan Nhà nước đã thực hiện các trình tự, thủ tục niêm yết công khai tại UBND xã, người khởi kiện đã được biết là đã hết thời hiệu khởi kiện nên đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện. Mặt khác nếu việc cấp GCNQSDĐ cho ông **Trần Ngọc C2** là sai thì ai là người phải bồi thường các thiệt hại cho vợ chồng ông **Đinh Văn H3**. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông **Đinh Văn H3** đã có Đơn yêu cầu độc lập nhưng Toà cấp sơ thẩm không chấp nhận với lý do đã mở phiên toà là không hợp lý.

Toà án cấp sơ thẩm phủ nhận quyền sử dụng đất của ông **Trần Ngọc C2** trong khi không có chứng cứ chứng minh thửa đất của ông **Trần Ngọc C2** là đất của dòng họ **T6** là không đúng với các tài liệu, chứng cứ của các cơ quan Nhà nước có thẩm

quyền khi thực hiện các thủ tục tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông **Trần Ngọc C2**.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông **Đinh Văn H3** và bà **Mai Thị T4**, huỷ bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đinh Văn H3** trình bày bổ sung:

Ông mua bán khi thửa đất đã được cơ quan Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất bằng việc cấp GCNQSDĐ cho ông **Trần Ngọc C2** nên là hợp pháp và ngay tình. Khi mua đất ông có đến xem, trên đất có nhà ở của ông **Trần Ngọc C2** và chỉ phát hiện thấy 01 ngôi mộ ở phía Đông Bắc của thửa đất nhưng ông **Trần Ngọc C2** hứa sẽ di dời để giao đất cho ông, đối với các ngôi mộ khác thì không phát hiện thấy. Ông có ý kiến đề nghị bà **Nguyễn Thị Hồng T1** xem xét thoả thuận, ông sẽ giao lại phần diện tích đất có các ngôi mộ cho gia đình bà **Nguyễn Thị Hồng T1** quản lý, sử dụng, phần diện tích đất trống còn lại thì ông sử dụng. Trường hợp bên người khởi kiện không chấp nhận thoả thuận như ý kiến của ông đưa ra thì đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **Nguyễn Thị Hồng T1** trình bày: Bản án sơ thẩm đã xét xử là đúng quy định của pháp luật. Thửa đất là của gia tộc họ **T6** sử dụng làm nghĩa trang, ông **Trần Ngọc C2** chỉ là người đứng tên sử dụng với Nhà nước. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bà **Nguyễn Thị Hồng T1** trình bày bổ sung: Trên thửa đất của gia tộc không có nhà ở như ông **Đinh Văn H3** trình bày mà chỉ có 04 bức tường bao quanh và mấy tấm tôn lợp do ông **Trần Ngọc C2** dựng lên với mục đích nếu Nhà nước thu hồi đất thì được đền bù đất ở; thực tế ông **Trần Ngọc C2** có nhà ở và cư trú ở Thành phố Đà Nẵng nên không có nhà ở trên đất như ông **Đinh Văn H3** trình bày. Gia đình bà chỉ khởi kiện vụ án hành chính, không tranh chấp việc mua bán với gia đình ông **Đinh Văn H3** nên không đồng ý với toàn bộ kháng cáo của ông **Đinh Văn H3** và bà **Mai Thị T4**, không đồng ý với ý kiến thoả thuận của ông **Đinh Văn H3**, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng sau khi phân tích nội dung và các tình tiết của vụ án, có quan điểm:

+ Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đinh Văn H3** và bà **Mai Thị T4** là trong hạn luật định và người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm nên đủ điều kiện xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính; bác kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đinh Văn H3** và bà **Mai Thị T4**; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm của Tòa án nhân

dân tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ được thẩm tra công khai tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đinh Văn H3** và bà **Mai Thị T4** là trong thời hạn quy định tại Điều 206 Luật Tố tụng hành chính và người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm nên được chấp nhận hợp lệ để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt những người bị kiện nhưng người đại diện theo uỷ quyền có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; vắng mặt một số người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người khởi kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng trong đó có người có đơn xin xét xử vắng mặt, những người khác đã được triệu tập hợp lệ lần 02 nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ ý kiến của các đương sự có mặt tại phiên tòa và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành việc xét xử vụ án theo quy định tại Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

[1.3] Ngày 06/9/2018, ông **Trần Ngọc C** được biết **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T8** cấp GCNQSDĐ số CK 075550, ngày 18/01/2018 cho ông **Trần Ngọc C2** đổi với thửa đất số 60; Chi nhánh **Văn phòng Đ1**, tỉnh Quảng Nam chính lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông **Đinh Văn H3**, bà **Mai Thị T4** vào ngày 28/02/2018 và **UBND thành phố T**, tỉnh Quảng Nam cấp GCNQSDĐ số AL 846091, ngày 23/01/2008 cho ông **Trần Ngọc C2** đổi với thửa đất số 42. Ngày 19/12/2018 ông **Trần Ngọc C** có Đơn khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 075550, ngày 18/01/2018 của **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T8** cấp cho ông **Trần Ngọc C2**; hủy phần chính lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông **Đinh Văn H3** và bà **Mai Thị T4** theo hồ sơ số CN.468 ngày 28/02/2018 của Chi nhánh **Văn phòng Đ1**, tỉnh Quảng Nam và hủy GCNQSDĐ số AL 846091, ngày 23/01/2008 của **UBND thành phố T**, tỉnh Quảng Nam cấp cho ông **Trần Ngọc C2**. Do đó, bản án sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam là đúng theo quy định tại khoản 1 và 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 116 Luật Tố tụng hành chính 2015.

[2] Về nội dung:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ như "Đơn xin cấp chủ quyền đất **nghĩa trang G2**" (BL120) của 03 ông **Trần Ngọc T7**, **Trần Ngọc C2**, **Trần Ngọc C**; "Giấy chứng nhận tông chi tộc Trần" (BL122); "Đơn xin phép làm nhà thờ tộc ngày 26/7/1999" (BL 155) và lời khai của các đương sự có cơ sở xác định: Nguồn gốc thửa đất ông **Trần Ngọc C2** được cấp GCNQSDĐ tại Thửa số 42 và sau được cấp đổi

GCNQSDĐ thành thửa số 60 là đất vườn của ba mẹ ông **Trần Ngọc C2**, trong đó có phần đất được sử dụng làm nghĩa trang của tộc Trần (tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2019 của cấp sơ thẩm tiến hành xác định hiện trạng thửa đất có 43 ngôi mộ, các đương sự đều xác nhận đây là các ngôi mộ của dòng họ tộc **T6**); ông **Trần Ngọc C2** là người đại diện quản lý và kê khai theo Nghị định 60/CP của Chính phủ, không phải là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của ông **Trần Ngọc C2** thừa nhận nguồn gốc thửa đất là của **dòng họ tộc T**, ông **Trần Ngọc C2** được các ông **Trần Ngọc T7**, ông **Trần Ngọc C2**, ông **Trần Ngọc C** giao đại diện quản lý và kê khai theo Nghị định 60/CP của Chính phủ nên được cấp GCNQSDĐ nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Như vậy, việc **UBND thành phố T** cấp GCNQSDĐ tại thửa số 42, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T8** cấp đổi GCNQSDĐ thành thửa số 60 cho ông **Trần Ngọc C2** là không đúng pháp luật. Do đó, việc ông **Trần Ngọc C2** chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông **Đình Văn H3** và bà **Mai Thị T4** và sau đó Chi nhánh **Văn phòng Đ1**, tỉnh Quảng Nam chỉnh lý biên động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông **Đình Văn H3** và bà **Mai Thị T4** theo hồ sơ số CN.468 ngày 28/02/2018 là không đúng pháp luật.

Bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Ngọc C** là có căn cứ pháp luật.

Các ý kiến trình bày của ông **Nguyễn Văn Văn H4**, người đại diện theo uỷ quyền của ông **Đình Văn H3** và bà **Mai Thị T4** tại phiên toà phúc thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với quyền lợi của ông **Đình Văn H3** và bà **Mai Thị Tuyết N** có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự tại Toà án nhân dân có thẩm quyền để được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đình Văn H3** và bà **Mai Thị T4**; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[4] Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nên ông **Đình Văn H3** và bà **Mai Thị T4** phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định

về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Bác toàn bộ kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đinh Văn H3** và bà **Mai Thị T4**. Giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 135/2024/HC-ST, ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

2. Về án phí: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đinh Văn H3** và bà **Mai Thị T4** phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm; được trừ vào số tiền đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000277 ngày 25 tháng 11 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HSYA, VP, HCTP.

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

Nguyễn Tiến Dũng