

Bản án số 95/2025/HC-PT
Ngày 09/9/2025
*V/v “Khiếu kiện quyết định hành
chính trong quản lý đất đai”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Việt Hà;

Các Thẩm phán: Ông Đặng Đình Lực;
Ông Nguyễn Mạnh Tiến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thùy Trang, Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Phan Diệu Nhân, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 398/2025/TLPT-HC ngày 11 tháng 6 năm 2025 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý đất đai”, do có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 15/2025/HC-ST ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2799/2025/QĐPT-HC ngày 26 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

*** Người khởi kiện:** Bà Trương Thị T; địa chỉ: Tổ B phường L, tỉnh Lào Cai (trước đây là Tổ B phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Trần Mạnh H, sinh năm 1983; địa chỉ: số G phố T, phường L, tỉnh Lào Cai (trước đây là số 7 phố T, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai); có mặt.

*** Người bị kiện:** Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai; địa chỉ: Tầng E, trụ sở khối G, đại lộ T, phường C, tỉnh Lào Cai (trước đây là phường N, thành phố L, tỉnh Lào Cai);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân H1 - chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Mạnh H2 - chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai; có mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Bùi Văn T1; địa chỉ: thôn C, xã C, tỉnh Lào Cai (trước đây là thôn C, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai); có đơn xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Ông Nguyễn Văn H3; địa chỉ: số D đường T, tổ C, phường L, tỉnh Lào Cai (trước đây là số D đường T, tổ C, phường D, thành phố L, tỉnh Lào Cai); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1:

- Ông Bùi Trọng T2, sinh năm 1956; địa chỉ: số nhà A, phố M, tổ B phường L, tỉnh Lào Cai (trước đây là số nhà A, phố M, tổ B phường L, thành phố L, tỉnh Lào Cai); vắng mặt.

- Luật sư Huỳnh Phương N1 và luật sư Phạm Thanh H4 - Công ty L thuộc Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: Số C đường B, B, Hà Nội; đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong đơn khởi kiện và ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện, trình bày:**

Năm 2010 bà Trương Thị T mua của bà Kim Thị D, ở thôn I, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai 01 thửa đất vườn tạp có diện tích 1.500m² (Diện tích còn lại sau khi Nhà nước thu hồi là 1.379,0m²) thuộc thửa số 36 và 39b tờ bản đồ số P1-5 với giá 60.000.000 đồng. Khi mua bà T nhờ ông Đỗ Văn C, trú tại thôn I, xã Đ đứng tên làm thủ tục mua bán chuyển nhượng và công chứng. Ngày 13/4/2012 tại văn phòng C, số E L, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai bà T (ký thay ông Đỗ Văn C) đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 38/2012, số công chứng: 121, quyền số 01/2012-TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó bà T nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất, đến ngày 09/8/2012 được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 376008, số vào sổ CH 00078 do mang tên Đỗ Văn C. Năm 2020 bà T phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp sai vị trí nên đã làm thủ tục điều chỉnh đúng vị trí đất mà bà T mua và sử dụng. Ngày 19/5/2020 UBND thành phố L cấp lại cho bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 091624, số vào sổ CH 02217 mang tên người sử dụng đất là ông Đỗ Văn C.

Đến tháng 6/2020, bà T bảo vợ chồng ông C, bà T3 ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên cho bà T. Sau đó bà T đi làm thủ tục đăng ký biến động theo quy định. Ngày 22/7/2020 UBND thành phố L cấp cho bà G chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 742474 mang tên người sử dụng đất là bà Trương Thị T.

Năm 2021 ông C và bà T3 khởi kiện bà T tại Tòa án thành phố L yêu cầu Tòa án Tuyên bố Văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 723, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 của Văn phòng C3 giữa người chuyển nhượng ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T3 với người nhận chuyển nhượng sử dụng đất là bà Trương Thị T vô hiệu.

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai đã quyết định: “Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T3 về:

- Tuyên bố Văn bản công chứng số 723, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 về việc “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T3 với người nhận chuyển nhượng sử dụng đất bà Trương Thị T” của Văn phòng C4 Liễu là vô hiệu.

- Buộc bà Trương Thị T phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: ông Đỗ Văn C1 và bà Đoàn Thị T3 là người chuyển nhượng với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà Trương Thị T đã được Văn phòng C3 công chứng, đề ngày công chứng ngày 30/6/2020 gồm: Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 09, tại: thôn C, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai và tài sản trên đất như hiện trạng trước khi chuyển nhượng”.

Ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T3 kháng cáo.

Tại Bản án số 20/2022/DS-PT ngày 25/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã quyết định: “Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T3. Sửa bản án sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của tòa án nhân dân thành phố Lào Cai.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T3:

- Tuyên bố Văn bản công chứng số 273, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 về việc “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T3 với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Trương Thị T” của Văn phòng C3 (nay là văn phòng C5) là vô hiệu.

- Buộc bà Trương Thị T phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T3 là người chuyển nhượng với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Trương Thị T đã được Văn phòng C3 công chứng, đề ngày công chứng 30/6/2020 gồm: Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 09 tại thôn C, xã Đ, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai và tài sản trên đất như hiện trạng trước khi chuyển nhượng.

- Ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T3 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

Sau khi có bản án phúc thẩm ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T3 đã làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án phúc thẩm, sau đó ông C đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Bùi Văn T1, địa chỉ thôn C, xã Đ, thành phố L.

Ngày 06/3/2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã xét xử vụ án theo thủ tục giám đốc thẩm và ban hành quyết định Giám đốc thẩm số 12/2024/DS-GĐT:

“1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 29/2023/KN-DS ngày 26/12/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2022/DS-PT ngày 25/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai về việc “Tranh chấp về tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” giữa nguyên đơn là ông Đỗ Văn C, bà Đoàn Thị T3 với bị đơn là bà Trương Thị T cùng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

2. Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 20/2022/DS-PT ngày 25/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm theo đúng quy định của pháp luật”.

Tại Bản án số 19/2024/DS-PT ngày 07/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã Quyết định: *Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.*

Vì vậy bà Trương Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 507394, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận VP 02961 do VPĐKĐĐ tỉnh Lào Cai cấp ngày 26/9/2023 mang tên người sử dụng đất là ông Bùi Văn T1, sinh năm: 1990, CCCD số 010090010057, địa chỉ thường trú: Thôn C, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

*** Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L trình bày:**

- Về nguồn gốc đất đai, hồ sơ pháp lý liên quan đến diện tích đất cấp Giấy chứng nhận cho ông Đỗ Văn C (GCN có số phát hành DG 823985, số vào sổ CS 02848, ngày cấp: 10/11/2022):

Ngày 10/10/1998, hộ bà Kim Thị D được UBND thị xã L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành M 878791, số vào sổ cấp GCN 386 đối với 13 thửa đất nông nghiệp tại: Đ, xã Đ, thị xã L (nay là: Thôn C, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai).

Ngày 13/4/2012, bà Đỗ Thị H6 (là người được bà Kim Thị D uỷ quyền) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn C theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 121, quyền số 01/2012-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C lập. Đến ngày 09/8/2012, ông Đỗ Văn C được UBND thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BK 376008, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00078.

Ngày 19/5/2020, UBND thành phố L ban hành Quyết định số 910/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận số phát hành BK 376008 đã cấp nêu trên. Lý do thu hồi: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp sai vị trí” và cấp đổi Giấy chứng nhận số phát hành CP 091624, số vào sổ: CH 02217, ngày cấp 19/5/2020 cho ông Đỗ Văn C đối với thửa đất số hiệu thửa là 113, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.329,0m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất: Đến tháng 10/2068.

Ngày 30/6/2020, ông Đỗ Văn C chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Trương Thị T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 723, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 lập. Ngày 22/7/2020, bà Trương Thị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 742474, số vào sổ cấp GCN: CS 02268 đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 25/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai ban hành Bản án số 20/2022/DS-PT về việc “Tranh chấp về tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”, trong đó có nội dung chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T3 về việc tuyên bố văn bản công chứng số 723, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 về “Hợp đồng chuyển nhượng giữa người chuyển nhượng là ông Đỗ Văn C và bà Đoàn Thị T3 với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Trương Thị T” của Văn phòng C3 công chứng là vô hiệu.

Căn cứ bản án nêu trên. Ngày 27/10/2022, ông Đỗ Văn C nộp hồ sơ đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận theo bản án. Ngày 10/11/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận số phát hành DG 823985, số vào sổ cấp GCN: CS 02848 cho ông Đỗ Văn C đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ 9, diện tích 1.329,0 m². Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận số phát hành CU 742474 mang tên bà Trương Thị T, đồng thời cấp lại Giấy chứng nhận số phát hành DG 823985, số vào sổ cấp GCN: CS 02848, ngày cấp 10/11/2022 cho ông Đỗ Văn C đúng theo Bản án có hiệu lực pháp luật, đúng theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013. Trong quá trình thi hành bản án không có yêu cầu dừng thi hành án của cơ quan có thẩm quyền.

- Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục và nội dung cấp GCN số phát hành DL 507394, số vào sổ VP 02961, ngày cấp: 26/9/2023 cho ông Bùi Văn T1:

Về thẩm quyền: Theo khoản 1 Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền của người sử dụng đất khi phải cấp mới Giấy chứng nhận. Vì vậy, việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát số phát hành DL 507394, sổ vào sổ VP 02961, ngày cấp 26/9/2023 cho ông Bùi Văn T1 là đúng thẩm quyền.

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận: Ngày 06/9/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L tiếp nhận 01 bộ hồ sơ đăng ký biến động trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 113 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận số phát hành DG 823985 nêu trên từ ông Đỗ Văn C sang ông Bùi Văn T1, hồ sơ do Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả của Sở T chuyển đến. Thành phần hồ sơ đầy đủ được quy định, gồm có:

- + Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (Mẫu 09/ĐK);
- + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2492, quyền số 03/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2022 do Văn phòng C6 tỉnh Lào Cai lập.
- + Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 4014, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/12/2022 do Văn phòng C7.
- + Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DG 823985 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 21/10/2022, mang tên ông Đỗ Văn C;
- + Tờ khai lệ phí trước bạ;
- + Tờ khai thuế thu nhập cá nhân.

Căn cứ theo quy định tại khoản 1, 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 169 và khoản, 1, khoản 2 Điều 188 Luật Đất đai 2013 thì người sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 18/9/2023, Văn phòng Đ đã thực hiện gửi thông tin địa chính đến Chi cục T5 khu vực Lào Cai - M để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Ngày 19/9/2023, Chi cục T5 đã ra thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất và thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân. Ngày 22/9/2023, người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định. Đến ngày 26/9/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp GCN cho ông Bùi Văn T1 (GCN số phát hành DL 507394, sổ vào sổ cấp GCN: VP 02961, ngày cấp: 26/9/2022).

Về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Theo quy định tại khoản 1, 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168; khoản 1 Điều 169 và khoản 1, khoản 2 Điều 188 Luật Đất đai 2013, ông Đỗ Văn C đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 113, tờ bản đồ số 9 cho ông Bùi Văn T1. Văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận số phát hành số phát hành DL 507394, số vào sổ cấp GCN: VP 02961, ngày cấp 26/9/2022 cho Bùi Văn T1 là đúng theo quy định của pháp luật về đất đai. Quá trình xử lý hồ sơ trên, Văn phòng đăng ký đất đai không nhận được Văn bản đề nghị tạm dừng hoặc dừng việc cấp Giấy chứng nhận nêu trên cho ông Bùi Văn T1 của cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại điểm đ khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T6.

Bà Trương Thị T đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DL 507394 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp cho ông Bùi Văn T1 là không có cơ sở, đề nghị Tòa án Nhân dân tỉnh Lào Cai bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T.

**** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Bùi Văn T1 bày:***

Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được xác lập giữa bà Lưu Thị Ngọc Á (là người được ông C, bà T3 ủy quyền) bán thửa đất số 113, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thôn C, xã Đ, thành phố L, với diện tích 1.329m², số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: DG 823985, số vào sổ cấp GCN: CS-02848 do Sở TNMT tỉnh L, cấp ngày 10/11/2022 cho ông Đỗ Văn C, sinh năm 1967, CCCD số 036067012486 do Cục Q cấp ngày 02/7/2021 cho ông Bùi Văn T1, sinh năm 1990, CCCD số 010090010057 do cục Q cấp ngày 11/8/2021, có HKTT: thôn C, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai, Hợp đồng được công chứng tại phòng C8 tỉnh Lào Cai ngày 21/12/2022. Ngày 26/9/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L đã cấp GCNQSDĐ số DL 507394, số vào sổ cấp GCN: VP 02961 cho ông Bùi Văn T1, ông T1 và bà Á đã thực hiện đúng quy định của Luật Đất đai năm 2014 về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguồn gốc của thửa đất này là từ bản án số 20/2022/DS-PT ngày 25/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã có hiệu lực pháp luật giao cho ông Đỗ Văn C. Việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối, không trái đạo đức xã hội, ông T1 mua đất của ông C là hoàn toàn hợp pháp. Do vậy ông T1 là người chiếm hữu thứ 3 ngay tình theo quy định của Điều 180 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về người chiếm hữu ngay tình. Ông Bùi Văn T1 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai công nhận quyền lợi và lợi ích hợp pháp của ông T1 theo Điều 180 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 15/2025/HC-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 193 của 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 án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T về việc: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 507394, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận VP 02961 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai cấp ngày 26/9/2023 mang tên người sử dụng đất ông Bùi Văn T1, sinh năm: 1990, CCCD số 010090010057, địa chỉ thường trú: Thôn C, xã Đ, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

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

Ngày 11/4/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai nhận được đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T1 đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 17/4/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai nhận được đơn kháng cáo của ông Trần Mạnh H2 - Phó GD Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L kháng cáo toàn bộ bản án (lý do do ngày 10/4/2025 mới nhận được bản án sơ thẩm).

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Bùi Văn T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Văn phòng đăng ký cấp Giấy chứng nhận cho ông T1 không đúng với hai lý do:

Thứ nhất, về trình tự thủ tục không đúng quy định pháp luật. Bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai, quyết định bà T có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất cho ông C, nhưng mà việc trả lại này thì các bên, nguyên đơn, bị đơn chưa bên nào làm đơn yêu cầu thi hành án, cơ quan thi hành án chưa bàn giao đất cho ông C. Khi Cơ quan thi hành án chưa thi hành bản án này mà Văn phòng đăng ký làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận là chưa đúng.

Thứ hai, bản án phúc thẩm mà Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai tuyên chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C bà T thì bản này bị quyết định giám đốc thẩm số 12 năm 2024 hủy và tuyên lại bằng bản án dân sự phúc thẩm số 19 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai. Bản án này đã có hiệu lực pháp luật, bản án này đã công nhận quyền sử dụng đất của bà T. Hai nội dung này là căn cứ để người khởi kiện cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận cho ông T1 là không đúng quy định của pháp luật. Bản án phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông C và giữ nguyên bản án sơ thẩm số ngày 19/4/2022.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L, trình bày:

Việc cấp Giấy chứng nhận cho ông T1 là hoàn toàn đúng, bà ông C đã cấp thực hiện theo bản án 20, các bên thực hiện thi hành án tự nguyện. Đất bà T thì giao nộp Giấy chứng nhận cho ông C để đi làm thủ tục theo quy định pháp luật. Người khởi kiện có ý kiến có gửi, qua kiểm tra văn thư thì không nhận theo đường công văn mà gửi theo cá nhân, mang tính chất riêng tư. Tuy nhiên cán bộ tham mưu làm văn bản dừng hồ sơ, khi người khởi kiện gửi đề nghị hoãn thi hành án thì văn bản số 14 ngày 27/9 cũng chỉ kính gửi Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lào Cai đề nghị tạm dừng hoãn, nơi nhận và kính gửi không có Văn phòng đăng ký. Văn bản này không gửi cho Văn phòng đăng ký đất đai và đương sự gửi cho văn phòng, cán bộ thấy các bên tranh chấp nên tham mưu văn bản và ra văn bản 1036 thì ngày 27/9 thì ngày 26/9 đã ký bìa. Cơ quan ký bìa không phải cơ quan trả, cơ quan ký bìa bàn giao cho một cửa của thành phố. Khi cơ quan giải quyết thủ tục hành chính là ký bìa, bàn giao hồ sơ là hoàn thành nhiệm vụ. Việc nhận văn bản và quyết định dừng hồ sơ, giữ bìa của người dân là sai quy định quy định của pháp luật. Chính vì thế mà cơ quan tiếp nhận ý kiến là trả bìa và đã ký xong bìa ngày 26, văn bản công dân gửi đến ngày 27. Sau khi đối chiếu, cơ quan thấy ra văn bản đó không phù hợp, ý kiến tham vấn với thi hành án, các cơ quan pháp luật thì việc tự ý ra văn bản giữ bìa của dân là trái quy định của pháp luật nên cơ quan mới trả bìa cho người dân.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, trình bày:

Bản án sơ thẩm hủy bìa đất của ông T1 là không hợp lý vì ông T1 là người thứ 3 ngay tình do vậy không sai phạm gì trong quá trình mua bán và đăng ký đất đai, chấp hành đúng các thủ tục. Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận của ông T1 là không có căn cứ. Vì ông Chinh căn cứ bản án phúc thẩm năm 2022, có hiệu lực pháp luật. Văn phòng đăng ký kiểm tra thông tin, hồ sơ đầy đủ, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà T giao nộp, điều này thể hiện bà T chủ động thi hành bản án dân sự phúc thẩm năm 2022. Văn phòng đăng ký căn cứ hồ sơ tài liệu và đã thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chinh nên bản án sơ thẩm xác định bà T chưa bàn giao nên chưa thực hiện thi hành án dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận cho ông Chinh không đúng là không đúng cơ sở. Bản án hành chính sơ thẩm căn cứ vào Quyết định giám đốc thẩm và bản án phúc thẩm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai, 2 bản án này không giải quyết vấn đề liên quan đến Giấy chứng nhận cấp cho ông T1, không đưa ông T1 vào những người liên quan để giải quyết triệt để vụ án. Các nội dung này là nội dung dân sự nhưng Tòa sơ thẩm nhận định đưa ra kết luận cho vụ án hành chính là không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận quyết định của bản án hành chính sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định pháp luật;

Về đường lối giải quyết: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T1, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 11/4/2025, Toà án nhân dân tỉnh Lào Cai nhận được đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T1 đề nghị huỷ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 204, 205, 206 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 đơn kháng cáo trong hạn luật định nên chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Ngày 17/4/2025, Toà án nhân dân tỉnh Lào Cai nhận được đơn kháng cáo của ông Trần Mạnh Hiên - Phó GD Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai kháng cáo toàn bộ bản án (lý do kháng cáo quá hạn do ngày 10/4/2025 mới nhận được bản án sơ thẩm). Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Mạnh Hiên có mặt do đó thời hạn kháng cáo tính từ ngày tuyên án nên không chấp nhận kháng cáo quá hạn của ông.

[1.4] Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện, tư cách đương sự, thẩm quyền giải quyết là đúng quy định tại khoản 1, 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; Điều 115; khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[1.5] Về việc vắng mặt của các đương sự: Các đương sự được Tòa án triệu tập tuy nhiên một số người vắng mặt tuy nhiên có mặt người đại diện theo ủy quyền, có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 157, 158; khoản 2, khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T1 đề nghị huỷ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Xét về thẩm quyền thực hiện hành vi hành chính liên quan yêu cầu khởi kiện: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thực hiện việc đăng ký biến động về đất đai là đúng thẩm quyền, theo quy định tại khoản 1, 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 169 và khoản 1, khoản 2 Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 79,

khoản 1 Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

[2.2] Về các nội dung có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của đương sự:

[2.2.1] Thửa đất số 113, tờ bản đồ 09, diện tích 1.329m² tại thôn Cúm Hạ 1, xã Đồng Tuyển, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai được UBND thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 091624 ngày 19/5/2020 đứng tên ông Đỗ Văn Chinh. Ngày 30/6/2020, ông Chinh và vợ là bà Đoàn Thị Tuất chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Trương Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 723, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 của Văn phòng công chứng Nguyễn Anh Liễu. Bà T đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được UBND thành phố Lào Cai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 742474 ngày 22/7/2020 mang tên bà Trương Thị T.

[2.2.2] Trong quá trình tranh chấp quyền sử dụng thửa đất:

Năm 2021 ông Chinh và bà Tuất khởi kiện yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 723, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 của Văn phòng công chứng Nguyễn Anh Liễu giữa người chuyển nhượng ông Đỗ Văn Chinh và bà Đoàn Thị Tuất với người nhận chuyển nhượng sử dụng đất là Trương Thị T vô hiệu và buộc bà Trương Thị T phải trả lại thửa đất số 113 và tài sản trên đất cho ông Chinh và bà Tuất. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện; Bản án phúc thẩm số 20/2022/DS-PT ngày 25/9/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên bố văn bản công chứng số 723, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 vô hiệu và buộc bà Trương Thị T phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Đỗ Văn Chinh và Đoàn Thị Tuất.

Căn cứ vào bản án phúc thẩm trên ông Đỗ Văn Chinh và bà Đoàn Thị Tuất đã làm thủ tục và ngày 10/11/2022, ông bà được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 823985. Đến ngày 21/12/2022, ông Chinh và bà Tuất làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Bùi Văn T1 và ông T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 507394 vào ngày 26/9/2023.

Ngày 26/12/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội ban hành Quyết định số 29/2023/KN-DS về việc kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm số 20/2022/DS-PT ngày 25/9/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 12/2024/DS- GĐT, ngày 06/3/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đã hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2022/DS-PT ngày 25/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Bản án số 19/2024/DS-PT ngày 07/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm lần 2, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ

Văn Chinh; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

[2.2.3] Như vậy, quyền sử dụng đối với thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà Trương Thị T và đã được công nhận bằng bản án có hiệu lực pháp luật, do vậy bà T khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 507394, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận VP 02961 do VPĐKĐĐ tỉnh Lào Cai cấp ngày 26/9/2023 mang tên người sử dụng đất là ông Bùi Văn T1, sinh năm: 1990, CCCD số 010090010057, địa chỉ thường trú: Thôn Cùm Hạ 1, xã Đồng Tuyển, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai là có căn cứ. Mặt khác tại thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai làm thủ tục đăng ký biến động đất đai cho ông Chinh, thì bà Trương Thị T và Chi Cục Thi hành án dân sự chưa thực hiện phần thi hành án theo Bản án 20/2022/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai (Về việc, buộc bà T giao đất cho ông Chinh, bà Tuất). Gia đình bà T vẫn là người đang quản lý, sử dụng, ông Chinh, bà Tuất chưa nhận lại đất nhưng đã làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sổ Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai tiếp nhận hồ sơ, thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn Chinh và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đang có tranh chấp là trái quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa người kháng cáo không cung cấp được tài liệu chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, bác kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T1.

[3] Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nên ông Bùi Văn T1 phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T1;

2. Giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 15/2025/HC-ST ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

3. Về án phí: Ông Bùi Văn T1 phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm. Đối trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng ông Đào Văn Tuấn nộp thay ông Bùi Văn T1 theo biên lai số 0000054 ngày 24/4/2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

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

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

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

Phạm Việt Hà