TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 345/2024/HC-PT

Ngày: 24/6/2024

V/v: " Khiếu kiện quyết định hành chính về lĩnh vực đất đai"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Đặng Văn Hưng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Điền;

Ông Nguyễn Nam Thành.

***- Thư ký ghi biên bản phiên tòa*:** Bà Hoàng Thị Thu Hoài - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 24 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số 126/2024/TLPT-HC ngày 01 tháng 4 năm 2024 về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính về lĩnh vực đất đai" do có kháng cáo của người khởi kiện đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2024/HC-ST ngày 01/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6205/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Hoàng Đạt D, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn S, xã V, huyện V, tỉnh Thanh Hóa, (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ A, phường L, quận L, thành phố Hà Nội, (có mặt).

2. Người bị kiện:

2.1. Chủ tịch UBND tỉnh T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh T1 - Chủ tịch UBND;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đức G - Phó Chủ tịch UBND, (có đơn xin xử vắng mặt);

2.2. Chủ tịch UBND huyện V, tỉnh Thanh Hóa

2.3. Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Thanh Hóa.

Địa chỉ: Khu C, thị trấn V, huyện V, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T2 - Chủ tịch UBND;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trinh Xuân T3 - Phó Chủ tịch UBND (có đơn xin xử vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. UBND xã V, huyện V, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Đình H – Phó Chủ tịch UBND (có đơn xin xử vắng mặt);

3.2. Ông Lê Văn C, sinh năm 1956, (vắng mặt);

3.3. Bà Dương Thị T4, sinh năm 1963, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện V, tỉnh Thanh Hóa

3.4. Ông Lê Đăng H1, sinh năm 1973, (vắng mặt);

3.5. Ông Trinh Đình B, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Xóm H, xã V, huyện V, tỉnh Thanh Hóa.

4. Người làm chứng:

Ông Trịnh Đình Q; địa chỉ: Xóm H, Xã V, huyện V, tỉnh Thanh Hóa, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người khởi kiện là ông Hoàng Đạt D và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào năm 2018, ông có nhận chuyển nhượng một phần thửa đất của ông Lê Văn C, tại thời điểm mua đất, ông C đã thực địa chỉ rõ ranh giới khu đất chuyển nhượng cho ông có ranh giới như sau:

+ Phía Nam giáp đê; Phía Bắc giáp nhà ông Hoàng Đình K; Phía Tây giáp nhà ông B; Phía Đông giáp nhà ông C;

Ngày 30/01/2018, sau khi kiểm tra thực địa và đo đạc, xác định vị trí tứ cận của thửa đất, ông cùng ông Lê Văn C lên UBND xã V để làm thủ tục chuyển nhượng và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND xã V xác nhận. Ông Lê Văn C thống nhất làm thủ tục cấp giấy chứng nhận và nộp tiền thuế đất.

Sau khi thực hiện đầy đủ các thủ tục và nghĩa vụ nộp thuế, ngày 01/06/2018, ông được UBND huyện V ra quyết định số 525/QĐ-UBND về việc chuyển quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01/06/2018, ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 953226 ngày 01/06/2018 tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 27 với diện tích 201m^2, trong đó 60m^2 đất ở và 150m^2 đất trồng cây lâu năm.

Đến năm 2021, ông D có nhu cầu xây dựng nhà ở nên đã làm đơn gửi UBND xã, đề nghị về việc xây dựng nhà ở, UBND xã không có văn bản trả lời mà chỉ trả lời bằng miệng là khu đất đang có tranh chấp. Ngay sau đó ông đã có đơn kiến nghị gửi UBND huyện V và được UBND huyện V trả lời tại Công văn số 139/UBND-TBMT ngày 17/01/2022 với nội dung: Thửa đất của ông có chồng lấn với thửa đất của ông H1 (Thửa đất ông H1 đã mua của ông C từ năm 2016), tuy nhiên tại thực địa phần đất các hộ đang sử dụng thực tế không như vậy, thửa đất của ông cách thửa ông H1 2 thửa đất, trong giấy mua bán viết tay giữa ông H1 và ông C có ghi phía bắc giáp nhà ông Hoàng Đình L, còn phía Bắc nhà ông D giáp nhà ông Hoàng Đình K.

Ông D không đồng ý với nội dung trả lời của UBND huyện, nên tiếp tục có đơn đến UBND huyện và ngày 20/04/2022 UBND huyện có Công văn số 958/UBND-TTH về việc trả lời Đơn của ông Hoàng Đạt D. Ngày 12/5/2022, UBND huyện V đã ban hành Thông báo trái pháp luật số 35/TB-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông với lý do Giấy CNQSDĐ đã cấp không đúng với quy định pháp luật về đất mà không chỉ rõ là không đúng với quy định cụ thể nào. Do vậy, ông đã có đơn khiếu nại Thông báo trái pháp luật số 35/TB-UBND ngày 12/05/2022 của UBND huyện V.

Ngày 04/07/2022, Chủ tịch UBND huyện ban hành Quyết định trái pháp luật số 1569/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại đối với ông và cho rằng việc ông khiếu nại là không có cơ sở, giữ nguyên Thông báo số 35/TB-UBND ngày 05/12/2022.

Không đồng ý với quyết định số 1569/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND huyện V, ông đã có đơn khiếu nại quyết định số 1569/QĐ-UBND đến Chủ tịch UBND tỉnh T. Ngày 27/09/2022 Chủ tịch UBND tỉnh T đã ban hành Quyết định số 3241/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông và cho rằng việc khiếu nại là không có cơ sở.

Ông D cho rằng Quyết định giải quyết khiếu nại số 1569/QĐ-UBND ngày 04/07/2022 của UBND huyện V và Quyết định số 3241/QD UBND ngày 27/09/2022 của UBND tỉnh T là trái pháp luật, vì những lý do sau:

1. Hồ sơ chuyển nhượng giữa ông và ông Lê Văn C là hợp pháp không vi phạm pháp luật, đảm bảo về nội dung và thể thức theo quy định tại Điều 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất giữa gia đình ông với ông Lê Đăng H1 thực tế cách nhau hai thửa đất, vì vậy không thể có lý do đất ông chồng lên đất nhà người khác. Đặc biệt hơn, trong quá trình Chủ tịch UBND tỉnh T đang thụ lý giải quyết khiếu nại lần hai, tuy nhiên UBND huyện V đã bất chấp pháp luật ra Quyết định số 2092/QĐ-UBND ngày 31/08/2022 (Về thu hồi Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất đã cấp cho ông Hoàng Đat D, thường trú tại thôn Đ, xã V, huyện V, tỉnh Thanh Hóa) và đặc biệt hơn ngày 20/09/2022 ông Trịnh Xuân T3 - Phó Chủ tịch UBND huyện V tiếp tục ban hành Quyết định trái pháp luật số 2307/QĐ-UBND (Về việc hủy Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Hoàng Đạt D, thửa đất tại thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Thanh Hóa).

Ông D cho rằng, Quyết định hành chính số 3241/QĐ-UBND ngày 27/09/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh T và Quyết định hành chính số 1569/QĐ-UBND ngày 04/07/2022 của Chủ tịch UBND huyện V về việc giải quyết khiếu nại của ông Hoàng Đạt D là trái pháp luật, xâm hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Ông D đề nghị Tòa án Nhân dân tỉnh Thanh Hóa giải quyết cho ông những nội dung sau:

1. Hủy quyết định giải Quyết khiếu nại trái pháp luật số 3241/QĐ-UBND ngày 27/09/2022 của UBND tỉnh T và Quyết định giải quyết khiếu nại trái pháp luật số 1569/QĐ-UBND ngày 04/07/2022 của UBND huyện V.

2. Hủy Quyết định trái pháp luật số 2092/QĐ-UBND ngày 31/8/2022 (Về việc thu hồi Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Hoàng Đạt D, thường trú tại thôn Đ, xã V, huyện V, tỉnh Thanh Hóa) và Quyết định số 2307/QĐ-UBND ngày 20/09/2022 (Về việc hủy giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Hoàng Đạt D, thửa đất tại thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Thanh Hóa).

** Tại Văn bản số 3703/UBND-TNMT ngày 17/11/2023, Chủ tịch UBND huyện V, tỉnh Thanh Hóa trình bày:*

Ông Hoàng Đat D khiếu nại việc UBND huyện V đã ban hành Thông báo số 35/TB-UBND ngày 12/5/2022 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CM953226, số vào sổ CH00625, do UBND huyện V đã cấp cho ông Hoàng Đạt D ngày 01/6/2018 là không đúng quy định, với các lý do:

1. Kết quả làm việc với người khiếu nại

Theo trình bày của ông Hoàng Đạt D: Thửa đất mà gia đình ông nhận chuyển nhượng từ gia đình ông Lê Văn C và bà Dương Thị T4 có diện tích 210m^2, trong đó: 60m^2 đất ở, 150m^2 đất trồng cây lâu năm, được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/6/2018 (số phát hành

CM953226, số vào sổ CH00625 tại thửa số 309, tờ bản đồ số 27), hiện tại gia đình ông chưa chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào và gia đình đang có nhu cầu đề nghị UBND xã cắm mốc giới thửa đất để gia đình xây nhà ở. Tuy nhiên, UBND xã V chưa thực hiện được.

2. Kết quả làm việc với UBND xã V

Ông Hoàng Đình H - Phó chủ tịch UBND xã (nguyên công chức địa chính xã thời kỳ 2005-2021) khẳng định:

- Về nguồn gốc đất của ông Lê Văn C trước khi chuyển nhượng cho ông Hoàng Đạt D có nguồn gốc từ thửa đất số 130: Thửa đất số 130 (gốc) có diện tích là 1.202 m^2 (200 m^2 đất ở và 1.002 m^2 trồng cây lâu năm) là của bà Nguyễn Thị T5 (mẹ ông Lê Văn C và bà Lê Thị H2). Sau khi bà T5 mất, đã thừa kế lại toàn bộ diện tích này cho ông C và bà H2, cụ thể:

+ Tại thửa đất số 130 tờ bản đồ số 27, có diện tích 1.002 m^2 (100 m^2 đất ở, 902 m^2 trồng cây lâu năm), được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số phát hành BP 332208 ngày 02/8/2013, người đứng tên là ông Lê Văn C;

+ Tại thửa đất số 267 (tách từ thửa 130) có diện tích 200m^2 (100 m^2 đất ở, 100 m^2 trồng cây lâu năm) được UBND huyện V cấp GCNQSDĐ số phát hành BP 332209 ngày 02/8/2013, người đứng tên là bà Lê Thi H2.

- Quá trình sử dụng thửa đất số 130 sau khi ông C và bà H2 nhận thừa kế từ bà Nguyễn Thi T5 (mẹ ông Lê Văn C và bà Lê Thi H2) như sau:

+ Đối với thửa đất do bà Lê Thị H2 đứng tên: Toàn bộ diện tích thửa đất số 267 (tách từ thửa 130) đứng tên bà Lê Thị H2 đã chuyển nhượng cho ông Trịnh Đình Q - xóm H, xã V (có phần đất với chiều dài mặt đường 9,1m) vị trí giáp với thửa đất số 301 do ông Lê Đăng H1 sử dụng và đã được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CĐ 131842 ngày 23/6/2016.

+ Đối với thửa đất do ông Lê Văn C đứng tên:

Sau khi nhận thừa kế từ bà Nguyễn Thị T5, ngày 14/4/2016, ông Lê Văn C đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trịnh Đình B - xóm H, xã V với diện tích 148,8 m^2 (60 m^2 đất ở, 88,8 m^2 trồng cây lâu năm), vị trí tiếp giáp với đất gia đình ông Trịnh Đình Q và đã được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CĐ 989072 ngày 12/7/2016. Đến ngày 15/5/2016, ông Lê Văn C làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Đăng H1 4m chiều ngang mặt đường vị trí tiếp giáp với đất nhà ông B, có Phó Trưởng Công an xã V xác nhận, đóng dấu cùng ngày đối với việc chuyển nhượng giữa hai gia đình. Tuy nhiên, sau đó gia đình các ông: Lê Văn C, Lê Đăng H1, Trịnh Đình Q, Trịnh Đình B đã bàn bạc thống nhất (thỏa thuận bằng lời không có văn

bản) cho ông Lê Đăng H1 đổi phần đất mua của ông Lê Văn C vào vị trí một phần đất (4m mặt đường) của nhà ông Trịnh Đình Q để được liền kề với đất ở nhà ông H1. Vì vậy, thực tế sử dụng đất của gia đình ông Trịnh Đình Q, Trịnh Đình B đã dịch chuyển 4m chiều ngang tính từ vị trí đất ở của gia đình ông H1 trở ra; diện tích đất còn lại là của gia đình ông C. Sau khi nhận chuyển nhượng đất xong vào năm 2016, gia đình các ông: ông Lê Đăng H1, Trịnh Đình Q, Trịnh Đình B đã san lấp mặt bằng, riêng hộ ông Trịnh Đình Q, Trịnh Đình B đã xây dựng tường chắn đất bao quanh và xây nhà tạm để sản xuất gạch.

Đến ngày 30/01/2018, ông Lê Văn C làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hoàng Đạt D với diện tích 210 m^2 (60 m^2 đất ở, 150 m^2 trồng cây lâu năm) vị trí tiếp giáp với đất nhà ông Trịnh Đình B (sau khi đất của các ông Trịnh Đình Q, Trịnh Đình B đã dịch chuyển 4m chiều ngang tính từ vị trí đất ở của gia đình ông H1 trở ra) và được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CM 953226, ngày 01/6/2018.

Việc ông Lê Văn C chuyển nhượng đất cho ông Lê Đăng H1 4m chiều ngang, vị trí tiếp giáp đất nhà ông B và việc các hộ thống nhất đổi vị trí cho nhau, không báo cáo UBND xã, dẫn đến khi công chức địa chính xã làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ Trịnh Đình Q, Trịnh Đình B (theo đúng vị trí đã chuyển nhượng ban đầu). Đến khi ông C chuyển nhượng đất cho gia đình ông Hoàng Đạt D thì chỉ có hai bên gia đình ông C và ông Dương t đo đạc để thống nhất vị trí, diện tích mua bán. Khi UBND xã làm thủ tục chuyển nhượng đất từ hộ gia đình ông C cho ông D đã không đến thực địa để cùng các gia đình đo đạc kích thước cạnh, vị trí làm căn cứ tách thửa mà căn cứ vào vị trí trên bản đồ địa chính, đo đạc năm 2003 để vẽ sơ đồ thửa đất vào biên bản kiểm tra hiện trạng. Đồng thời, khi UBND xã V trình hồ sơ chuyển nhượng đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện để thực hiện thủ tục hành chính, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện đã không xuống thực địa để thực hiện đo đạc, làm thủ tục tách thửa trước khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng; dẫn đến tham mưu cho UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Đạt D có 4m chồng lấn lên đất của gia đình ông Trịnh Đình B (phần đất đã đổi cho ông Lê Đăng H1, đã được gia đình ông B san lấp mặt bằng, xây dựng công trình trên đất từ năm 2016).

3. Kết quả làm việc với ông Lê Văn C - người chuyển nhượng đất cho ông Hoàng Đạt D và các cá nhân có liên quan

- Ông Lê Văn C (người chuyển nhượng đất cho ông Hoàng Đạt D) khẳng định: Vào năm 2018, gia đình ông có chuyển nhượng cho gia đình ông Hoàng Đạt D 01 phần đất của gia đình với diện tích 210 m^2 (trong đó: đất ở 60 m^2; đất trồng cây lâu năm 150 m^2); vị trí phần đất mua bán được tính từ mép ngoài bờ tường nhà ông B đã xây năm 2016 trở ra là 7,5m chiều ngang. Cùng vào thời điểm năm 2016, gia đình ông có chuyển nhượng cho gia đình ông Lê Đăng H1

04 m chiều dài mặt đường, việc mua bán được viết giấy tay, có đóng dấu xác nhận của Phó trưởng Công an xã V, vị trí tiếp giáp với đất của gia đình ông Trịnh Đình B nhận chuyển nhượng năm 2016. Tuy nhiên, sau đó 4 hộ gồm: gia đình ông và gia đình các ông H1, B, Q đã thống nhất cho ông H1 được hoán đổi vị trí đất vào một phần đất nhà ông Q, nên hiện tại đất của ông H1 mua của gia đình ông tiếp giáp với phần đất ở của gia đình ông H1. Do đó, phần đất của ông Q và ông B được đẩy lùi lại 4m mặt đường về phía đất của gia đình ông. Thời điểm bán đất cho gia đình ông D, ông và ông D đã cầm thước đo từ vị trí bờ tường nhà ông B đã xây trước đó ra 7,5m. Do gia đình ông và ông H1 khi chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, không báo với chính quyền xã nên khi Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông D chồng lên 4m phần đất nhà ông B (phần đất đã đổi cho gia đình ông H1). Trước khi chuyển nhượng đất cho ông D, các hộ ông H1, Q, B đã đắp nền và xây dựng các công trình trên đất từ vào năm 2016 và sử dụng như hiện nay.

- Ông Lê Đăng H1 (người được ông Lê Văn C chuyển nhượng cho 4m đất chiều ngang) khẳng định: Năm 2016, gia đình ông nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông Lê Văn C có chiều dài 4m mặt đường (biên bản hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay giữa hai bên có xác nhận của Công an xã V). Vị trí đất tiếp giáp với đất nhà ông B. Tuy nhiên, do gia đình ông và các hộ ông C, ông Q, ông B thỏa thuận nên phần đất ông mua của ông C được đổi vị trí vào phần đất của ông Q và tiếp giáp với đất ở cũ của gia đình ông. Vì thế, khi ông C chuyển nhượng đất cho ông D, vị trí đất của ông D giáp với đất hộ ông B. Sau khi mua đất của ông C và được đổi vị trí như hiện tại, gia đình ông đã mua đất đắp nền và xây tường rào từ năm 2016 (phần đất trước khi được san lấp sâu khoảng 4m).

- Ông Nguyễn Văn M (hàng xóm nhà ông H1) xác nhận: Gia đình ông H1 có nhận chuyển nhượng đất của ông C có chiều dài 4m mặt đường, do nền đất sâu, nên gia đình ông H1 đã đổ đất đắp nền vào thời điểm có công ty thực hiện vét mặt ruộng để làm khu tái định cư thuộc khu đất C. Sau khi đổ đất, ông H1 đã xây bao tường khuôn viên của gia đình như hiện tại từ năm 2016. Đồng thời, khoảng năm 2016, sau khi nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông C và bà T4, hộ ông B và ông Q cũng đã đổ đất đắp nền và xây dựng công trình trên đất. Còn việc chuyển nhượng đất giữa ông C gia đình ông D được thực hiện sau khi các gia đình: ông H1, ông Q, ông B đã đắp đất nền và xây dựng công trình trên đất có hiện trạng như hiện nay.

- Ông Trịnh Đình B và ông Trịnh Đình Q khẳng định: Vào năm 2016, bà H2 (em gái ông C) chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích bà được hưởng thừa kế cho gia đình ông Q, phần đất có vị trí tiếp giáp với đất ở của gia đình ông H1 và cùng thời điểm năm 2016, ông C có chuyển nhượng đất cho gia đình ông B phần đất tiếp giáp với đất nhà ông Q và chuyển nhượng cho ông H1 phần đất có chiều dài 4m mặt đường tiếp giáp với đất nhà ông B. Do ông H1 đề nghị, nên

gia đình các ông đã thống nhất cho ông H1 đổi một phần đất của nhà ông Q, để phần đất ông H1 mua của ông C được liền kề với đất ở nhà ông H1. Sau khi mua đất vào năm 2016, gia đình các ông đã đổ đất nền và xây dựng công trình trên đất như hiện tại.

Đến năm 2018, ông C mới chuyển nhượng đất cho ông D, vị trí đất tiếp giáp với phần tường gia đình ông B đã xây bao năm 2016 để sử dụng từ trước đến nay.

- Ông Trinh V - nguyên Phó trưởng Công an xã V (người ký xác nhận vào giấy viết tay mua bán đất giữa gia đình ông C và ông H1) khẳng định: Năm 2016, ông đã ký xác nhận vào giấy mua bán chuyển nhượng đất giữa ông Lê Văn C và Lê Đăng H1.

4. Kết quả xác minh hiện trạng sử dụng đất và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lê Văn C và hộ ông Hoàng Đạt D:

Kết quả xác minh hiện trạng sử dụng đất cho thấy: Một phần đất khoảng 4m mặt đường (thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Hoàng Đạt D ngày 01/6/2018, số phát hành CM953226, số vào sổ CH00625 tại thửa số 309, tờ bản đồ số 27) và toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trịnh Đình Q, Trịnh Đình B đã được đắp nền ngang với mặt đường bê tông, hiện làm mặt bằng sản xuất gạch không nung. Trên phần đất (4m gia đình ông Q đổi cho ông H1), gia đình ông B đã có thêm công trình xây dựng nhà tạm, lợp tôn có diện tích khoảng 15m^2.

Phần diện tích 4m mặt đường của hộ gia đình ông Q (theo thỏa thuận đổi cho gia đình ông H1) hiện do ông H1 đang sử dụng, xây tường rào ổn định từ năm 2016.

Kết quả xác minh hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Qua kiểm tra hồ sơ, tài liệu, cho thấy: Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn C và ông Hoàng Đạt D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CM 953226, ngày cấp 01/6/2018 của UBND huyện V có những nội dung chưa chặt chẽ, sai quy định, cụ thể:

- UBND xã V đã xác nhận phần diện tích 210m^2 thuộc thửa đất của ông Lê Văn C và bà Dương Thị T4 chuyển nhượng cho ông D ngày 30/01/2018 là không đúng thực trạng sử dụng đất;

- UBND xã V xác nhận vào Biên bản xác định hiện trạng thửa đất của UBND xã V đối với phần đất (210m^2) ông Lê Văn C và bà Dương Thị T4 chuyển nhượng cho ông Hoàng Đạt D ngày 30/01/2018 là không đảm bảo (Bên mua - ông D không xác nhận);

- Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện thực hiện tiếp nhận hồ sơ giải quyết chuyển nhượng khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và

tài sản trên đất giữa ông Lê Văn C và bà Dương Thị T4 (bên bán) với ông Hoàng Đạt D (bên mua) đã hết hiệu lực (Hợp đồng ghi hiệu lực từ ngày 30/01/2018 đến 06/02/2018 trong khi thời điểm tiếp nhận hồ sơ của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện là ngày 09/3/2018). Ngoài ra, trên hợp đồng không ghi, không thể hiện cụ thể vị trí, hình dạng phần đất chuyển nhượng;

- Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện chưa đầy đủ (Thiếu hồ sơ đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất, không đúng theo quy định tại Khoản 1 Điều 79 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 năm 2013 "Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất");

- Khi Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện tiếp nhận hồ sơ đã thực hiện không đúng quy định về tiếp nhận hồ sơ thủ tục hành chính số 5 "Đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp chuyển nhượng..." ban hành kèm theo Quyết định số 3427/QĐ-UBND ngày 08/9/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh T về việc công bố thủ tục hành chính được chuẩn hóa lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp huyện tỉnh Thanh Hóa "Những điểm cần lưu ý khi tiếp nhận hồ sơ: Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất";

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Hoàng Đạt D không ghi đầy đủ chiều dài các cạnh thửa đất theo quy định tại Điều 12 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ T8 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Việc quản lý đất đai của UBND xã V chưa chặt chẽ, kịp thời. Khi tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng giữa ông Lê Văn C và ông Hoàng Đạt D, công chức địa chính không tiến hành kiểm tra thực tế trên thực địa, chỉ thực hiện kiểm tra, xác nhận, đề nghị xác nhận qua xem xét hồ sơ. Dẫn đến việc xác nhận phần diện tích đất chuyển nhượng không đúng thực trạng sử dụng đất.

Khi tiếp nhận, tham mưu giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C và ông Hoàng Đạt D, Văn P Đăng ký quyền sử dụng đất (thuộc Phòng T9 huyện) thực hiện chưa đảm bảo quy định. Đặc biệt, thiếu thủ tục hành chính (không yêu cầu người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền

của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất. Dẫn đến việc tham mưu cho UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Đạt D vào ngày 01/6/2018, số phát hành CM953226, số vào sổ CH00625 chưa đúng quy định của pháp luật, không bàn giao được đất trên thực địa. Vị trí thửa đất số 309, tờ bản đồ số 27 có diện tích (210m^2) được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Đạt D vào ngày 01/6/2018, số phát hành CM953226, số vào sổ CH00625 là không đúng vị trí hiện trạng sử dụng đất đã có. Việc UBND huyện V ban hành Thông báo số 35/TB-UBND ngày 12/5/2022 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CM953226, số vào sổ CH00625, do UBND huyện V đã cấp cho ông Hoàng Đạt D ngày 01/6/2018 là đúng quy định tại Điểm c Khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ-Nghị định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai (điểm c, khoản 26 của Điều 1 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định "Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật Đất đai và Điều 37 của Nghị định này phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định".

Đối chiếu với các quy định nêu trên, việc ông Hoàng Đạt D khiếu nại UBND huyện ban hành thông báo thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai để yêu cầu bổ sung đầy đủ các thông tin, hồ sơ có liên quan làm cơ sở thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho ông Hoàng Đạt D theo đúng quy định là không có cơ sở.

UBND huyện V đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xem xét các hồ sơ, tài liệu, chứng cứ có liên quan và hiện trạng sử dụng đất để phán quyết, giải quyết vụ việc đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ hợp pháp của người sử dụng đất; đồng thời cũng sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý nhà nước về đất đai theo đúng quy định.

** Tại Văn bản số 10854/UBND-TD ngày 28/7/2023 Chủ tịch UBND tỉnh T trình bày:*

Ông Hoàng Đạt D khiếu nại việc UBND huyện V ban hành Thông báo số 35/TB-UBND ngày 12/5/2022 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 953226 cấp ngày 01/6/2018 cho ông Hoàng Đạt D là không đúng quy định.

Tại Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 04/7/2022 của Chủ tịch UBND huyện V về việc giải quyết khiếu nại đối với ông Hoàng Đạt D đã kết luận:

"……*Việc UBND huyện V phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hoàng Đạt D không đúng quy định của pháp luật về đất đai và thửa đất do UBND huyện V đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Đạt D hiện tại chưa thực hiện thủ tục về chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai. Do đó, UBND huyện V đã ban hành Thông báo số 35/TB-UBND ngày 12/5/2022 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CM 953226, số vào sổ CH 00625 đã cấp cho ông Hoàng Đạt D là đúng quy định".*

Không đồng ý với Q1 định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND huyện V, ông Hoàng Đạt D tiếp tục có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh T.

Kết quả làm việc với ông Hoàng Đạt D: Năm 2018, ông D có mua lại một phần thửa đất của ông Lê Văn C, tại thời điểm mua đất, ông C đã ra thực địa chỉ rõ ranh giới khu đất bán cho ông D (bằng lời), lấy thước dây đo chiều dài, rộng khu đất: Phía Nam giáp đê, dài 7,5m; phía Bắc giáp nhà ông Hoàng Đình K (không đo kích thước), phía Tây giáp nhà ông B, dài 28m, phía Đông giáp nhà ông C (không đo kích thước). Sau khi đo, xác định khu đất, ông D, ông C, cùng lên UBND xã gặp ông H (Cán bộ địa chính) để làm thủ tục ký hợp đồng mua bán và đề nghị cấp Giấy chứng nhận, ông C thống nhất làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận và nộp tiền thuế đất.

Tại thời điểm mua đất, ông D chỉ được biết ranh giới khu đất, phía Tây giáp nhà ông B, không giáp nhà ông H1, không biết gì về việc mua bán đã diễn ra trước đó giữa ông C và ông H1;

Ngày 01/6/2018, thửa đất ông D mua của ông C được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 953226, diện tích 210m^2, trong đó: 60m^2 đất ở, 150m^2 đất trồng cây lâu năm.

Đến năm 2021, ông D có nhu cầu xây dựng nhà ở nên đã làm đơn gửi UBND xã, đề nghị cắm mốc giới khu đất để xây dựng nhà, UBND xã không có văn bản trả lời mà chỉ trả lời bằng miệng cho ông D là khu đất đang có tranh chấp, nên không thể cắm mốc giới được.

Sau đó, ông D viết đơn kiến nghị gửi UBND huyện V và được UBND huyện V trả lời tại Công văn số 139/UBND-TNMT ngày 17/01/2022, với nội dung: Thửa đất của ông D có chồng lấn với thửa đất của ông H1 (thửa đất ông H1 đã mua của ông C từ năm 2016);

Ông D không đồng ý với nội dung trả lời của UBND huyện V, nên có đơn gửi; UBND huyện V đã trả lời tại Công văn số 958/UBND-TTr ngày 20/4/2022, nhưng ông D vẫn không đồng ý và tiếp tục gửi đơn; ngày 04/7/2022, Chủ tịch UBND huyện V đã ban hành Quyết định số 1569/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại đối với ông Hoàng Đạt D;

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của hộ ông Lê Văn C, bà Dương Thị T4 (hộ bán đất cho ông D);

Bà Nguyễn Thị T5 (mẹ ông Lê Văn C) có thửa đất thổ cư, diện tích 1.202m^2 đất (200m^2 đất ở và 1.002m^2 đất trồng cây lâu năm); sau khi bà T5 chết đã thừa kế lại toàn bộ thửa đất cho 02 người con là ông Lê Văn C và bà Lê Thị H2, năm 2013 ông C và bà H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất của ông C là 1.002m^2, (đất ở 100m^2, đất trồng cây lâu năm 902m^2), toàn bộ diện tích đất của ông C là đất trống.

Ngày 14/4/2016, ông C ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trịnh Đình B (Vị trí giáp với phần đất của bà H2 đã bán cho ông Q), diện tích 148,8m^2, ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/7/2016;

Đến ngày 11/5/2016, ông C tiếp tục chuyển nhượng cho ông Lê Đăng H1 có vị trí, phía Nam giáp đê dài 4m, phía Bắc giáp đất ông Hoàng Đình L. Sau khi thực hiện giao dịch, ông C, ông Q, ông B và ông H1 đã bàn bạc thống nhất đổi vị trí cho nhau, theo đó đất của ông Q và ông B đã dịch chuyển 4m chiều giáp mặt đê tính từ vị trí đất ở của hộ ông H1 trở ra, phần còn lại là đất của ông C.

Sau khi nhận chuyển nhượng, kể từ năm 2016 ông B, ông Q, ông H1 đã san lấp mặt bằng (vì khu đất là sâu trũng so với mặt đê), riêng hộ ông B đã xây tường, móng đá (ranh giới với phần đất còn lại của ông C) và ông B đã xây nhà tạm sản xuất gạch.

Đến ngày 30/01/2018, ông C làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hoàng Đạt D diện tích 210m^2 (60m^2 đất ở và 150m^2 đất trồng cây lâu năm), vị trí chuyển nhượng tính từ mép ngoài bờ tường chắn đất do ông B đã xây năm 2016 trở ra 7,5m chiều ngang, ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc UBND xã V, huyện V trong quá trình lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ ông Lê Văn C cho ông Hoàng Đạt D nhưng không xác định vị trí, kích thước phần diện tích mua bán ngoài thực địa, dẫn đến việc xác nhận trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/01/2018 là không đúng thực trạng sử dụng đất;

Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện V khi tiếp nhận, tham mưu giải quyết hồ sơ chuyển nhượng giữa ông C và ông D đã không yêu cầu người sử dụng đất thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất là chưa đảm bảo quy định, dẫn đến tham mưu cho UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Đạt D không đúng vị trí;

Việc UBND huyện V ban hành Thông báo số 35/TB-UBND ngày 12/5/2022 về việc thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số CM 953226 do UBND

huyện V cấp cho ông Hoàng Đạt D ngày 01/6/2018 là đúng quy định tại điểm c khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ;

Như vậy, Chủ tịch UBND tỉnh T đã ban hành Quyết định số 3241/QĐ-UBND ngày 27/9/2022 về việc giải quyết khiếu nại lần hai của ông Hoàng Đạt D là đảm bảo khách quan, đúng quy định của pháp luật;

** Tại Văn bản ý kiến số 130/CV-UBND ngày 16/11/2023 của UBND xã V trình bày:*

Vào ngày 14 tháng 6 năm 2021, ông Hoàng Đạt D có đề nghị xã xuống cắm mốc giới thửa đất để gia đình làm nhà, khi xã xuống cắm mốc giới thửa đất đã mời các hộ liền kề cùng tham gia, khi đó gia đình ông Lê Văn C là chủ đất trước đó đã bán cho ông D, có đưa ra giấy tờ viết tay mà ông C đã bán 4m đất mặt đường cho Ông Lê Đăng H1, 4m đất bán này hai bên đã giao dịch bằng giấy tay và chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Do vậy, khi xã xuống cắm mốc giới thì vị trí đất ông D có sự sai lệch về vị trí giữa số đo đã cấp và hiện trạng thực địa, lý do ông Lê Văn C và ông Lê Đăng H1 trước đó có mua bán đất với nhau, nhưng chưa làm thủ tục, do đó xã đã dừng việc cắm mốc giới và đề nghị các bên tự hòa giải, giải quyết.

Đến ngày 13 tháng 7 năm 2021, Ủy ban nhân dân xã đã mời các bên có liên quan lên xã hòa giải, giải quyết, trong buổi làm việc các bên đã thống nhất là thu lại các sổ đã cấp để đề nghị huyện cấp lại, và làm thủ tục chuyển nhượng lại cho đúng vị trí trên thực địa mà hai bên đã thống nhất bán trước đó, về kinh phí là ông Lê Văn C và ông Lê Đăng H1 chịu trách nhiệm và sau ngày làm việc các hộ đã đưa sổ đỏ đã cấp lên xã để làm thủ tục làm lại, nhưng ông Hoàng Đạt D không đem sổ đỏ lên với lý do gia đình không đồng ý nữa.

Và đến ngày 23 tháng 12 năm 2021, Ủy ban nhân dân xã lại tiếp tục mời các hộ lên để hòa giải, giải quyết, trong buổi hòa giải UBND xã cũng đã định hướng cho các bên tự hòa giải, để giữ mối quan hệ hàng xóm, láng giềng, và cũng đã định hướng cho gia đình ông D, nêu các điều kiện để đưa ra bàn cùng các hộ để tìm cách khắc phục tháo gỡ, nhưng giữa buổi làm việc ông D1 không hợp tác bỏ ra về.

Về thông tin tài liệu thửa đất, hộ ông Lê Văn C là chủ sử dụng mảnh đất ở tại số thửa 130, tờ bản đồ số 27, diện tích là 853,2 m², năm 2018, gia đình ông C có bán một phần đất ở và CLN cho ông D với diện tích 210m^2, mặt đường là 7,5m và trước đó vào năm 2016 gia đình ông C có bán cho ông Lê Đăng H1 4m đất mặt đường và ông C đã bàn giao đất cho ông H1 từ năm 2016, khi năm 2018 ông C và ông D lên xã làm thủ tục chuyển nhượng không nói và không đưa giấy chuyển nhượng cho ông H1, do đó khi làm thủ tục và cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông D có sự trùng lặp vị trí đất mà trước đó đã bán cho ông H1. Căn

cứ vào hồ sơ, chứng cứ có liên quan đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn C trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất có diện tích 1.002m^2 tại xóm H, xã V, huyện V là đất ông được thừa kế của bố mẹ để lại, toàn bộ diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 14/4/2016, ông có bán cho ông Trịnh Đình B diện tích 148,8m^2, vị trí bám mặt đường nhà ông B là giáp nhà ông Q, nhà ông Q sát nhà ông H1 lần lượt là: Đất nhà ông Q chiều dài bám mặt đường 9,1m, tiếp đó năm 2016 bán cho ông H1 chiều rộng bám mặt đường là 4m, nhà ông H1 giáp nhà ông B;

Đến năm 2018 bán cho ông Hoàng Đạt D diện tích 210m^2, chiều rộng bám mặt đê là 7,5m, vị trí đất của ông D giáp nhà ông B.

Lúc đầu đất nhà ông B giáp nhà ông Q, nhưng sau đó bốn nhà gồm ông và ông Q, ông H1, ông B thống nhất thỏa thuận đổi phần đất của ông H1 lên giáp nhà ông Q, còn ông B lùi xuống giáp phần đất mà ông bán cho ông D, việc đổi đất từ năm 2016, ông B đã xây tường rào bao quanh khu đất của ông B. Việc ông bán đất cho ông B và ông H1 từ năm 2016 (trước khi bán cho ông D hai năm), năm 2016 ông B đã xây tường rào, các bên không có tranh chấp gì.

Đến năm 2018 thì ông mới bán đất cho ông D, khi bán thì ông có ra chỉ cụ thể vị trí đất và nói là đất của ông D giáp tường rào nhà ông B trở ra. Ông B đã xây tường rào từ năm 2016. Lúc ra chỉ đất cho ông D chỉ có mình ông và ông D, ngoài ra không có ai khác, không có cán bộ địa chính ra đo thực địa như ý kiến ông D trình bày.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Lê Đăng H1 trình bày:*

Năm 2016, gia đình ông, gia đình ông Trịnh Đình B và gia đình ông Trịnh Đình Q mua đất của ông Lê Văn C và bà Lê Thị H2;

Vị trí ban đầu là nhà ông Q mua của bà H2 chiều rộng 9,1m, tiếp đó đến vị trí đất của ông B chiều rộng 7m, sau đó là vị trí đất nhà ông chiều rộng mặt đường 4m. Sau khi mua xong thì ông, ông Q và ông B, ông C thỏa thuận đổi vị trí đất cho nhau, do đó vị trí đất của ông B giáp phần đất còn lại của ông C. Gia đình ông B đã xây móng đá từ năm 2016 đến nay, các gia đình không có tranh chấp về diện tích cũng như vị trí thửa đất. Việc gia đình ông và gia đình ông C khi chuyển nhượng có viết giấy tay, sau đó gia đình đã nhận đất đúng với sự thỏa thuận của các bên, gia đình đã sử dụng ổn định từ năm 2016 đến nay, không có tranh chấp với ai. Nay, ông D khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đúng quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Trịnh Đình B trình bày:*

Năm 2016, gia đình ông Trịnh Đình B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn C diện tích 148,8m^2.

Vị trí ban đầu đất của ông mua giáp nhà ông Q. Đến tháng 5/2016 ông Lê Đăng H1 mua đất giáp nhà ông; sau khi mua xong các ông thỏa thuận đổi vị trí đất cho nhau, vị trí đất của ông bị dịch chuyển 4m mặt đê giáp phần đất còn lại của ông C.

Sau khi đổi đất, đến năm 2016 ông đã xây móng và tường lên đất của mình. Đến năm 2018 ông Hoàng Đạt D mua 01 phần đất của ông C, phần đất của ông D giáp với tường rào nhà ông đã xây từ năm 2016.

Khi ông C và ông D mua bán đất thì ông không biết, việc UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D chồng lấn lên phần đất của ông đã được cấp giấy chứng nhận và đã xây dựng tường rào và nhà ở tạm từ năm 2016, để đảm bảo quyền và lợi ích ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người làm chứng, ông Trịnh Đình Q trình bày:*

Năm 2016 ông có mua đất của bà H2 chiều rộng bám mặt đường 9,1m, sau đó ông B mua 7m bám mặt đê của nhà ông C giáp đất nhà ông, tiếp đó đến đất ông H1 4m giáp nhà ông B.

Sau khi mua xong thì các gia đình gồm gia đình ông, gia đình ông B; ông H1 liên hệ với ông C để đổi vị trí đất cho nhau, theo đó vị trí đất của ông H1 cạnh nhà ông và vị trí đất của ông B giáp với phần đất của ông C. Sau khi đổi đất cho nhau gia đình ông và gia đình ông B đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Q không biết việc ông C bán đất cho ông Hoàng Đạt D.

- Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2024/HC-ST ngày 01/02/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 194; điểm b khoản 2 Điều 157; khoản 1 khoản 3 Điều 158; Điều 204 và Điều 206 Luật tố tụng hành chính; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 18; Điều 34; Điều 40 Luật khiếu nại; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Bác toàn bộ đơn khởi kiện của ông Hoàng Đạt D yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 3241/QĐ-UBND ngày 27/09/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh T về giải quyết khiếu nại của ông Hoàng Đạt D;

+ Hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 1569/QĐ-UBND ngày 04/07/2022 của Chủ tịch UBND huyện V, tỉnh Thanh Hóa về giải quyết khiếu nại của ông Hoàng Đạt D;

+ Hủy quyết định số 2092/QĐ-UBND ngày 31/8/2022 của UBND huyện V, tỉnh Thanh Hóa về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Hoàng Đạt D2;

+ Hủy Quyết định số 2307/QĐ-UBND ngày 20/09/2022 của UBND huyện V, tỉnh Thanh Hóa về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Hoàng Đạt D;

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/02/2024, ông Hoàng Đạt D kháng cáo toàn bộ bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Hoàng Đạt D và người đại diện theo ủy quyền của ông D trình bày thống nhất với nội dung của bản án sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện và S bản án sơ thẩm, với lý do: Ngoài nội dung đã trình bày và đề nghị tại Tòa án cấp sơ thẩm thì việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Kiểm tra thực địa thể hiện: Phần đất nhà ông B đã được xây móng tường rào, có ranh giới rõ ràng, ổn định từ năm 2016 là không đúng cũng như vị trí đất hiện nay theo phía ông C và những người nhận chuyển nhượng đất của ông C, bà H2 trình bày thì không đúng với vị trí nhận chuyển nhượng trước đây và vị trí theo phía ông C thừa nhận hiện nay là thùng vũng, nên gây thiệt hại cho ông D. Việc UBND huyện đã cấp GCNQSDĐ cho ông D là đúng vị trí nhận chuyển nhượng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của ông Hoàng Đạt D trong thời hạn luật định, nên được xem xét giải quyết.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét yêu cầu khởi kiện của ông D và xác định việc UBND huyện V ban hành Quyết định thu hồi và hủy GCNQSDĐ của ông D cũng như Chủ tịch UBND huyện V và Chủ tịch UBND tỉnh T ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại về việc thu hồi và hủy GCNQSDĐ của ông D là có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của ông D là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía ông D có kháng cáo, nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới khác với sơ thẩm. Nên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông D.

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính; đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông D; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào Đơn kháng cáo, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đương sự; quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của ông Hoàng Đạt D trong thời hạn luật định, nên được xem xét giải quyết.

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật, đối tượng khởi kiện, thẩm quyền, thời hiệu và xác định những người tham gia tố tụng là có căn cứ.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt người bị kiện, nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, nhưng đã được triệu tập nhiều lần, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm đã có quan điểm trình bày và sau khi xét xử sơ thẩm không có kháng cáo. Do đó, căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung khởi kiện của ông Hoàng Đạt D:

[2.1] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất của ông Hoàng Đạt D:

Bà Nguyễn Thị T5 (mẹ ông Lê Văn C) có thửa đất thổ cư, diện tích 1.202m^2 đất (200m^2 đất ở và 1.002m^2 đất trồng cây lâu năm); sau khi bà T5 chết đã thừa kế lại toàn bộ thửa đất cho 02 người con là ông Lê Văn C và bà Lê Thị H2. Năm 2013, ông C và bà H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất của ông C là 1.002m^2 (đất ở 100m^2, đất trồng cây lâu năm 902m^2), toàn bộ diện tích đất của ông C là đất trống.

Ngày 14/4/2016, ông C ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trịnh Đình B diện tích 148,8m^2, ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/7/2016.

Ngày 11/5/2016, ông C tiếp tục chuyển nhượng cho ông Lê Đăng H1 có vị trí, phía Nam giáp đê dài 4m, phía Bắc giáp đất ông Hoàng Đình L.

Ngày 30/01/2018, ông C làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hoàng Đạt D diện tích 210m^2 (60m^2 đất ở và 150m^2 đất trồng cây lâu năm), vị trí chuyển nhượng tính từ mép ngoài bờ tường chắn đất do ông B đã xây năm 2016 trở ra 7,5m chiều ngang, ông D đã được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 953226, ngày 01/6/2018.

[2.2] Về vị trí thửa đất của ông D:

Căn cứ lời khai của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D là ông Lê Văn C; lời khai của ông Trịnh Đình B (có đất giáp với đất ông D); lời khai của ông Trịnh Đình Q và ông Lê Đăng H1 đều thống nhất thể hiện:

Cùng vào thời điểm năm 2016, gia đình ông C có chuyển nhượng cho gia đình ông Lê Đăng H1 04 m chiều dài mặt đường, việc mua bán được viết giấy tay, có đóng dấu xác nhận của Phó trưởng công an xã V, vị trí tiếp giáp với đất của gia đình ông Trịnh Đình B nhận chuyển nhượng năm 2016. Tuy nhiên, sau đó 4 hộ gồm: gia đình ông C và gia đình các ông H1, B, Q đã thống nhất cho ông H1 được hoán đổi vị trí đất vào một phần đất nhà ông Q, nên hiện tại đất của ông H1 mua của gia đình ông C tiếp giáp với phần đất ở của gia đình ông H1. Do đó, phần đất của ông Q và ông B được đẩy lùi lại 4m mặt đường về phía đất của gia đình ông. Thời điểm bán đất cho gia đình ông D, ông C và ông D đã cầm thước đo từ vị trí bờ tường nhà ông B đã xây trước đó ra 7,5m. Do gia đình ông và ông H1 khi chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, không báo với chính quyền xã, nên khi Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông D chồng lên 4m phần đất nhà ông B (phần đất đã đổi cho gia đình ông H1). Trước khi chuyển nhượng đất cho ông D, các hộ ông H1, Q, B đã đắp nền và xây dựng các công trình trên đất từ vào năm 2016 và sử dụng như hiện nay.

Vào năm 2018, gia đình ông C có chuyển nhượng cho gia đình ông Hoàng Đạt D 01 phần đất của gia đình với diện tích 210 m^2 (trong đó: đất ở 60 m^2; đất trồng cây lâu năm 150 m^2); vị trí phần đất mua bán được tính từ mép ngoài bờ tường nhà ông B đã xây năm 2016 trở ra là 7,5m chiều ngang.

Lời khai của người chuyển nhượng và lời khai của những chủ sử dụng đất đang ở ổn định phù hợp với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/11/2023. Phần đất của ông B; ông H1; ông Q; ông D có vị trí cụ thể như sau: Hiện trạng tính từ T6 sang Đ mặt đường; đầu tiên là nhà ông H1 giáp đất cũ nhà ông H1 (thửa 319 tờ bản đồ số 26); giáp nhà ông H1 là nhà ông Q; giáp nhà ông Q là nhà ông B; giáp nhà ông B là nhà ông Hoàng Đạt D; phần đất còn lại tiếp giáp nhà ông D là của ông C;

Kiểm tra thực địa thể hiện: Phần đất nhà ông B đã được xây móng tường rào, có ranh giới rõ ràng, ổn định từ năm 2016 (tuy nhiên người khởi kiện không thừa nhận như thực địa), giữa các hộ ông B, ông H1, ông Q không có tranh chấp;

Tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện cho rằng: Ông C và ông H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chỉ thể hiện bằng giấy viết tay, nên không có giá trị pháp lý.

Thấy rằng: Việc ông C và ông H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay hoặc bằng hợp đồng thì Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án hành chính này, vì: Bản thân ông C và ông H1 không có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng, ông C đã thực hiện việc giao đất cho ông H1 và ông

H1 đã giao tiền cho ông C từ năm 2016 (trước thời điểm ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D 02 năm), ông H1 đã sử dụng ổn định quyền sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng của ông C từ năm 2016 đến nay, các bên không có tranh chấp gì. Tại phiên tòa sơ thẩm có mặt ông C và ông H1 vẫn thống nhất và không có ý kiến tranh chấp gì với nhau. Như vậy: Vị trí đất của nhà ông D mua của nhà ông C vào năm 2018, phần đất ông C chuyển nhượng cho ông D tiếp giáp với phần tường rào của nhà ông B, trong khi ông B và ông H1 đã mua của ông C năm 2016 và ông B đã xây tường rào, nhà tạm, có ranh giới rõ ràng.

[2.3] Trong quá trình thực hiện giải quyết khiếu nại: UBND các cấp cũng đã xác định: Việc UBND xã V, huyện V trong quá trình lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ ông Lê Văn C cho ông Hoàng Đạt D, nhưng không xác định vị trí, kích thước phần diện tích mua bán ngoài thực địa, dẫn đến việc xác nhận trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/01/2018 là không đúng thực trạng sử dụng đất; Phần trình bày của U với lời khai của ông C đó là khi chuyển nhượng chỉ có mình ông C ra chỉ vị trí thửa đất cho ông D, không có sự tham gia của cán bộ địa chính xã.

Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện V khi tiếp nhận, tham mưu giải quyết hồ sơ chuyển nhượng giữa ông C và ông D đã không yêu cầu người sử dụng đất thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất là chưa đảm bảo quy định, dẫn đến tham mưu cho UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Đạt D không đúng vị trí.

Do cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D chồng lấn lên phần đất của gia đình ông B, nên UBND xã V và các cá nhân ông Lê Văn C1; ông Trần Trọng K1 và ông Hoàng Đình H cũng như tập thể Phòng T9, ông Lê Văn T7 (nguyên phó phòng) đã phải kiểm điểm, rút kinh nghiệm sâu sắc.

[2.4] Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Đạt D chưa đúng quy định như: Không đúng về vị trí thửa đất như đã phân tích nêu trên; chưa có hồ sơ đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D không ghi đầy đủ chiều dài các cạnh thửa đất. Do có những vi phạm nên UBND huyện V đã ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2092/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2022 và Quyết định số 2307/QĐ-UBND ngày 20/09/2022 của UBND huyện V, tỉnh Thanh Hóa về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Hoàng Đạt D là đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết khiếu nại cũng như tại phiên tòa, người chuyển nhượng đất cho ông D là ông C cũng đã công nhận việc chuyển nhượng đất cho ông D và chỉ rõ mốc giới từ tường rào nhà ông B đã xây từ năm 2016 trở ra, diện tích đất hiện nay của nhà ông C vẫn còn như hiện trạng lúc chuyển

nhượng. Việc UBND cấp đất chồng lấn lên phần đất nhà ông B, nên UBND thu hồi và hủy việc cấp giấy và cấp lại cho ông D thì quyền và lợi ích của ông D vẫn được đảm bảo.

[2.5] Ông Hoàng Đạt D yêu cầu Tòa án giải quyết hủy các Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND huyện V và Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh, thấy rằng:

Về thẩm quyền ban hành, các Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh T, của Chủ tịch UBND huyện V, tỉnh Thanh Hóa được ban hành đảm bảo đúng trình tự thủ tục, đúng thẩm quyền từ giai đoạn thụ lý khiếu nại, thành lập Đoàn thanh tra và quá trình lập các Biên bản làm việc, xác minh nội dung khiếu nại với các bên liên quan.

Về căn cứ ban hành: Các Quyết định giải quyết khiếu nại đã căn cứ quá trình xác minh thực địa, ý kiến của các bên liên quan, căn cứ của pháp luật quy định về trình tự thủ tục cấp, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quy định về giải quyết khiếu nại và xác định nội dung ông Hoàng Đạt D khiếu nại không có cơ sở, việc UBND cấp giấy chứng nhận không đúng vị trí thửa đất, chồng lấn lên thửa đất của gia đình ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2016, nên UBND đã thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D để điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D cho đúng vị trí là phù hợp pháp luật. Do đó yêu cầu của ông Hoàng Đạt D đề nghị hủy các Quyết định giải quyết khiếu nại không được Tòa án chấp nhận.

[3] Với nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông D là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm phía ông D không đưa ra được tài liệu, chứng cứ mới nào khác so với phiên tòa sơ thẩm để làm thay đổi bản chất vụ án và làm căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông D và phù hợp với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Ngoài ra, nếu ông D thấy việc chuyển nhượng đất giữa ông và phía ông C không đúng như thỏa thuận thì có quyền khởi kiện vụ án khác, nếu thấy quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm.

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Hoàng Đạt D phải chịu án phí Hành chính phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Bác kháng cáo của ông Hoàng Đạt D;

Giữ nguyên Quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2024/HC-ST ngày 01/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Hoàng Đạt D phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí Hành chính phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông D đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000162 ngày 26/02/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa.

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

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Nam Thành **Nguyễn Xuân Điền** **Đặng Văn Hưng**

Nơi nhận:
- VKSND cấp cao tại Hà nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;

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

- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự trong vụ án (theo đ/c);
- Lưu HS, VP.

Đặng Văn Hưng