

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số 213/2025/HC-PT

Ngày 22/10/2025

V/v “*Khiếu kiện hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng
đất*”

NHÂN DANH QUỐC 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 Ngô Tự Học;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Lợi;
Ông Phạm Việt Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Ly, Thẩm tra viên 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:** Ông Nguyễn Quang Hưng, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân
tối cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính
phúc thẩm thụ lý số 123/2025/TBTL-HC ngày 16 tháng 01 năm 2025 về việc
“*Khiếu kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, do có kháng cáo của người
khởi kiện đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 377/2024/HC-ST ngày 15 tháng
10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4367/2025/QĐ-PT ngày
08 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

*** Người khởi kiện:** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960; địa chỉ: nhà số F hẻm
A ngách A đường L, tổ dân phố Q, phường D, thành phố Hà Nội (trước đây là nhà
số F hẻm A ngách A đường L, tổ dân phố Q, phường D, quận H, thành phố Hà Nội);
vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Chị Đặng Thị H1, sinh năm 1988;
địa chỉ: Nhà số F hẻm A ngách A đường L tổ dân phố Q, phường D, quận H, thành
phố Hà Nội; có mặt.

*** Người bị kiện:** Chủ tịch và Ủy ban nhân dân phường D, thành phố Hà Nội
(kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Chủ tịch và Ủy ban nhân dân quận H, thành
phố Hà Nội); địa chỉ: Lô H, khu A khu đô thị M, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Chí T - Chủ tịch UBND phường D;
có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Ngọc H2 - Phó Chủ tịch; có đơn xin xét xử vắng mặt.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Ủy ban nhân dân phường D, quận H, thành phố Hà Nội (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường D, thành phố Hà Nội);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Chí T - Chủ tịch UBND phường D; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Ngọc H2 - Phó Chủ tịch; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Phòng Kinh tế hạ tầng đô thị phường D, thành phố Hà Nội (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận H, thành phố Hà Nội); *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Lê Thị Kim O - Trưởng phòng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Đình T1, ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị H3, cháu Nguyễn Đình B và cháu Nguyễn Đình T3, cùng địa chỉ: thôn L, tổ dân phố Q, phường D, thành phố Hà Nội (trước đây là thôn L, tổ dân phố Q, phường D, quận H, thành phố Hà Nội); vắng mặt.

4. Văn phòng Đ, địa chỉ: đường H, phường T, thành phố Hà Nội (trước đây là đường H, phường N, quận T, thành phố Hà Nội); *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Duy H4 - Giám đốc; có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Chị Đặng Thị H1, sinh năm 1988; địa chỉ: nhà số F hẻm A ngách A đường L, tổ dân phố Q, phường D, thành phố Hà Nội (trước đây là nhà số F hẻm A ngách A đường L, tổ dân phố Q, phường D, quận H, thành phố Hà Nội); có mặt.

6. Ngân hàng thương mại cổ phần S1, địa chỉ: số B N, phường X, thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là số B N, phường V, quận C, thành phố Hồ Chí Minh); có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo Đơn khởi kiện đề ngày 10/02/2023; Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Nguyễn Thị N trình bày:***

Từ tháng 8 năm 2012, gia đình bà Nguyễn Thị N làm đơn đến Ủy ban nhân dân (UBND) phường D đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 02 với diện tích đất là 153m².

Từ năm 2004 nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình trên địa bàn phường. Gia đình bà Nguyễn Thị N cũng làm thủ tục trình báo xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, địa phương có vào đo đạc thực tế và lấy chữ ký xác nhận của các hộ gia đình giáp ranh. Nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bà không thấy nên đã nhiều lần lên UBND phường D để yêu cầu.

Đến năm 2011 chính quyền địa phương có thông báo cho gia đình bà lý do chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình là vì ông Chủ tịch UBND quận H đã cấp nhầm phần diện tích 16m² đất của gia đình bà vào phần diện tích đất của gia đình ông Nguyễn Đình T1, liền kề với gia đình bà. Do vậy, không thể cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Nguyễn Thị N.

Từ đó đến nay, gia đình bà Nguyễn Thị N đã nhiều lần gửi đơn yêu cầu UBND phường giải quyết, nhưng chưa có kết quả. Hiện tại, bà Nguyễn Thị N được UBND phường thông báo và hướng dẫn gia đình tiếp tục gửi đơn đến Tòa án nhân dân thành phố để giải quyết theo thẩm quyền.

Đề nghị Tòa án giải quyết tuyên: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 171423 do UBND quận H cấp ngày 06/4/2007 đứng tên hộ gia đình ông Nguyễn Đình T1.

*** Người bị kiện UBND quận H trình bày:**

Về nguồn gốc sử dụng đất và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại xóm Q, thôn L, xã D, thành phố H (nay là phường D, quận H).

Theo Báo cáo số 194/BC-UBND ngày 01/7/2024 của UBND phường D và tài liệu hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu lưu giữ tại UBND phường D, Phòng T, thể hiện như sau:

1.1. Về bản đồ các thời kỳ thể hiện:

- Theo bản đồ và sổ dã ngoại đo đạc năm 1986:
 - + Thửa đất số 28, diện tích 180m², loại đất thổ cư, chủ sử dụng ông Nguyễn Trung T4 (chồng bà Nguyễn Thị N);
 - + Thửa đất số 70, diện tích 166,0m² loại đất thổ cư, chủ sử dụng ông Nguyễn Đình T1;
- Theo bản đồ năm 2004:
 - + Vị trí thửa đất số 28, tờ bản đồ số 02 bản đồ năm 1986 được đo đạc tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 02, diện tích 153,2m², loại đất ở;
 - + Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 02, bản đồ năm 1986 được đo đạc tại thửa đất 144, tờ bản đồ số 02 diện tích 179,6m², loại đất ở.

1.2. Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu AD171423 đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ số 02, diện tích 179,6m² cho hộ ông (bà) Nguyễn Đình T1:

(1). Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông (bà) Nguyễn Đình T1 - Nguyễn Thị T2 ghi ngày 28/8/2005 thửa đất số 144, tờ bản đồ số 02, diện tích 179,6m² có nội dung thể hiện về: nguồn gốc sử dụng đất là đất thổ cư do cha ông để lại, sử dụng ổn định, không tranh chấp, phù hợp quy hoạch sử dụng đất trong khu dân cư; Đơn có xác nhận của UBND xã D ngày 23/11/2006.

(2). Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 144, tờ bản đồ số 02, diện tích 179,6m² tại xóm Q, thôn L, xã D, thị xã H, tỉnh Hà Tây (nay là phường D, quận H, thành phố Hà Nội), tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Đình T1, có xác nhận của địa chính và UBND xã D ngày 01/4/2006.

(3). Biên bản xác định ranh giới, mốc giới (theo hiện trạng sử dụng đất) ngày 10/10/2004 do UBND xã D lập đối với thửa đất số 144, diện tích 179,6m². Biên bản có chữ ký của chủ sử dụng đất, các chủ sử dụng đất liền kề (trong đó có chữ ký thể hiện ghi tên bà Nguyễn Thị N điểm mốc giới (2-3) của thửa đất), có xác nhận của trưởng thôn, cán bộ địa chính xã và xác nhận của UBND xã D.

(4). Phiếu Phân loại hồ sơ đất đai ngày 24/11/2006 của Hội đồng đăng ký đất đai UBND xã D khẳng định: Hộ ông Nguyễn Đình T1 được ông cha để lại 166m², sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, hiện đang sử dụng 179,6m². So với bản đồ đo đạc năm 1986 diện tích tăng 13,6m² do biến động sang thửa phía Bắc và do sai số đo đạc, không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ số 02, diện tích 179,6m².

(5). Biên bản xét duyệt Hội đồng đăng ký đất đai của UBND xã D tiến hành họp ngày 24/11/2006 về việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân thuộc thôn L và 2 hộ thuộc xóm Q - thôn L, có 13 hộ không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 77 hộ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có hộ ông (bà) Nguyễn Đình T1 - Nguyễn Thị T2 đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên).

(6). Thông báo số 35/TB-UB ngày 27/11/2006 (kèm danh sách các hộ gia đình) của UBND xã D về việc công khai niêm yết hồ sơ đăng ký đất đai đối với 77 hồ sơ đủ điều kiện (trong đó có hồ sơ của ông Nguyễn Đình T1) và 13 hồ sơ không đủ điều kiện.

(7). Tờ trình số 93/TTr-UB ngày 14/12/2006 của UBND xã D (kèm danh sách các hộ gia đình) về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Trong thời gian niêm yết 15 ngày từ ngày 27/11/2006 đến ngày 14/12/2006 UBND xã D nhận được đơn khiếu nại của ông Nguyễn Trung T5. Sau về việc gia đình ông Nguyễn Trung T5 chưa đến lấy chữ ký giáp ranh. Đề nghị UBND thị xã H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 76 trường hợp đủ điều kiện (trong đó trường hợp hộ ông Nguyễn Đình T1 tại STT 12 trong danh sách).

(8). Tờ trình số 28/TTr-TNMT ngày 06/4/2007 của Phòng T về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 76 trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có hồ sơ của ông Nguyễn Đình T1) tại xóm Q, thôn L, thuộc địa bàn xã D.

(9). Ngày 06/4/2007, UBND thành phố H ban hành Quyết định số 2199/QĐ-UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 76 hộ gia đình tại xóm Q, thôn L, xã D. Tại số thứ tự 12 Danh sách kèm theo Quyết định thể hiện:

Hộ ông (bà) Nguyễn Đình T6 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 171423 đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ số 02, diện tích 179,6m².

1.3. Hồ sơ đăng ký biến động thửa đất số 144, tờ bản đồ số 02, diện tích 179,6m² đã được UBND quận H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 171423 cho hộ ông (bà) Nguyễn Đình T1:

Theo tài liệu hồ sơ đăng ký biến động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội quận Đ cung cấp thể hiện như sau:

(1). Phiếu báo thay đổi hộ khẩu, nhân khẩu ghi ngày 12/01/2017 của ông Nguyễn Đình T1, có xác nhận của Công an quận H ngày 12/01/2017.

(2). Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 01716.2017 ngày 14/3/2017 giữa bên tặng cho là ông (bà) Nguyễn Đình T1 - Nguyễn Thị T2, bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Đình S, tài sản là toàn bộ thửa đất số 144, tờ bản đồ số 02, diện tích 179,6m² tại xóm Q, thôn L, xã D, thành phố H. Hợp đồng tặng cho được lập tại Văn phòng C, có chữ ký các bên và lời chứng của Công chứng viên.

(3). Giấy cam đoan số 01715.2017 ngày 14/3/2017 của bà Nguyễn Thị T7, Nguyễn Thị T8 (đại diện cho cháu Nguyễn Thị T8 là ông Nguyễn Xuân T9 bố đẻ).

(4). Giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 171423 cấp cho hộ ông (bà) Nguyễn Đình T1 đã được chỉnh lý biến động trên trang 4 nội dung: Tặng cho ông Nguyễn Đình S theo hồ sơ số 1716001660BDCD, có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội quận Đ ngày 29/3/2017.

2. Về hiện trạng sử dụng đất:

Theo kết quả đo đạc ngày 27/7/2010 của Công ty trách nhiệm hữu hạn K tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất thể hiện: Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 02, diện tích là 154,7m² ghi tên chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị N tại địa chỉ phố Q, phường D, quận H. Hồ sơ kỹ thuật có chữ ký của chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị N.

Tại Biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng đất) kèm theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất đo đạc nêu trên thể hiện: diện tích thửa đất 154,7m², có chữ ký ghi tên của các hộ liên kề, trong đó có hộ ông Nguyễn Đình T1 (điểm mốc giới 4-5-6) thửa đất.

Hóa đơn chứng từ nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2012, 2013, 2014 thể hiện bà Nguyễn Thị N nộp thuế đối với diện tích 154,7m².

3. Các tài liệu hồ sơ khác liên quan:

Ngày 19/8/2022, bà Nguyễn Thị N có đơn đề nghị UBND phường D hòa giải tranh chấp đất đai liên quan đến phần diện tích khoảng 16m² của gia đình bà

N đang sử dụng cấp nhằm vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình T1.

Ngày 25/8/2022, UBND phường D quyết định thành lập Hội đồng tư vấn H5 và tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai 02 lần giữa hai bên liên quan (lần 01 ngày 08/9/2022, lần 02 ngày 07/10/2022).

Kết quả hòa giải không thành, do ông Nguyễn Đình S vắng mặt không có lý do trong cả 2 lần hòa giải.

Ngày 24/10/2022, UBND phường D có Thông báo số 331/TB-UBND về kết quả giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị N, Tổ dân phố Q, phường D, quận H, thành phố Hà Nội.

**** Ý kiến của UBND quận H:***

Căn cứ kết quả rà soát, hồ sơ nêu trên và đối chiếu quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thấy, việc UBND thành phố H, tỉnh Hà Tây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 171423 cho hộ ông (bà) Nguyễn Đình T1 đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ số 02, diện tích 179,6m² tại xóm Q, thôn L, xã D, thành phố H, tỉnh Hà Tây là trên cơ sở hồ sơ do công dân kê khai, đã được UBND xã D kiểm tra hiện trạng, xác nhận nguồn gốc, ranh giới mốc giới thửa đất gia đình ông Nguyễn Đình T1 đã được các hộ liên kề ký thông nhất, được UBND xã D xác nhận sử dụng ổn định, không có tranh chấp tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được xét duyệt theo trình tự, thủ tục quy định.

Sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Nguyễn Đình T1, thửa đất đã được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định vào năm 2017 nhưng bà Nguyễn Thị N không có ý kiến.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, UBND quận H cung cấp hồ sơ tài liệu liên quan và đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xem xét giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:***

- UBND phường D; Phòng tài nguyên và môi trường quận H; các thành viên gia đình ông Nguyễn Đình T1, ông Nguyễn Đình S đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không đến Tòa án, không gửi văn bản trình bày ý kiến.

- Ngân hàng thương mại cổ phần SI trình bày:

Thứ nhất, từ ngày 16/12/2021, Ngân hàng đã nhận thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 144, tờ bản đồ số 02, địa chỉ xóm Q, thôn L, xã D, thành phố H, tỉnh Hà Tây (nay là quận H, thành phố Hà Nội), diện tích 179,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD171423 do UBND thành phố H (nay là quận H) cấp ngày 06/4/2007 cho hộ ông Nguyễn Đình T1, đăng ký tặng cho ông Nguyễn Đình S, sinh năm 1983, căn cước công dân số

001083023327 ngày 29/3/2017. Tài sản đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ, chi nhánh quận H ngày 16/12/2021.

Đến ngày 25/3/2024, Ngân hàng đã đăng ký xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 16/12/2021 nói trên. Tiếp đó, ngày 27/3/2024 Ngân hàng tiếp tục nhận thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất nêu trên theo Hợp thế chấp số 202126454514/HĐTC01 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần S1 - Chi nhánh H với ông Nguyễn Đình S để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần H6. Hợp đồng thế chấp này đã được xác nhận đăng ký thế chấp bởi Văn phòng Đ, chi nhánh quận H ngày 01/4/2024. Hiện tại, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất 144, tờ bản đồ số 02, địa chỉ xóm Q, thôn L, xã D, thành phố H, tỉnh Hà Tây (nay là quận H, thành phố Hà Nội) nói trên vẫn đang là tài sản thế chấp tại Ngân hàng.

Thứ hai, trong suốt quá trình nhận thế chấp tài sản cũng như trong quá trình Ngân hàng trực tiếp xuống thẩm định, định giá tài sản thế chấp, Ngân hàng không nhận được bất kỳ thông tin nào từ chủ sở hữu tài sản, những người sinh sống trên tài sản và các hộ liên kề về việc tài sản có phát sinh tranh chấp. Đồng thời, tài sản được xác nhận đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ, chi nhánh quận H nhiều lần mà không có bất kỳ thông tin ngăn chặn giao dịch nào. Đến ngày 10/9/2024, khi nhận được thông báo của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc bổ sung người tham gia tố tụng trong vụ án nói trên, Ngân hàng mới biết nội dung đơn kiện của bà Nguyễn Thị N liên quan đến thửa đất 144, tờ bản đồ số 02, địa chỉ xóm Q, thôn L, xã D, thành phố H, tỉnh Hà Tây (nay là quận H, thành phố Hà Nội) mà Ngân hàng đang nhận thế chấp.

Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, Ngân hàng không đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tuyên bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

** Tài liệu, chứng cứ các đương sự giao nộp trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, đã được công khai chứng cứ bao gồm:*

- Tài liệu do người khởi kiện xuất trình: Người khởi kiện cung cấp cho Tòa án: Bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đối tượng khởi kiện; Giấy tờ về nhân thân, Giấy ủy quyền.

- Tài liệu do UBND quận H, thành phố Hà Nội giao nộp cho Tòa án:

Toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, đăng ký biến động cho hộ ông Nguyễn Đình T1, Nguyễn Đình S; Đơn xin vắng mặt.

- Ngân hàng thương mại cổ phần S1 xuất trình tài liệu chứng cứ: là hồ sơ bảo đảm, hợp đồng tín dụng.

- Các đương sự khác không xuất trình tài liệu chứng cứ.

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án, nhưng các bên đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người bị kiện vẫn giữ nguyên quyết định hành chính bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vẫn giữ nguyên yêu cầu, nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 140 Luật tổ tụng hành chính.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 377/2024/HC-ST ngày 15/10/2024, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định: Căn cứ khoản 1 Điều 3, Điều 30, Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Luật Đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD171423 do UBND thành phố H (nay là quận H) cấp ngày 06/4/2007 cho hộ ông Nguyễn Đình T1, đăng ký tặng cho ông Nguyễn Đình S, sinh năm 1983, căn cước công dân số 001083023327 ngày 29/3/2017. Và các quyết định hành chính, hành vi hành chính có liên quan khác.

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

Ngày 24/10/2024, người khởi kiện bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Người khởi kiện vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị H1 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị N và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Đình T1.

Người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND và Chủ tịch UBND phường D, Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị phường D, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, Ngân hàng TMCP S1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình T1, ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị H3, cháu Nguyễn Đình B và cháu Nguyễn Đình T3 đều vắng mặt.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội có quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

Đơn kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị N trong hạn luật định, đủ điều kiện nên được xem xét theo thủ tục xét xử phúc thẩm.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ như: lấy lời khai của bà N, của ông T1, của những hộ dân sống cùng địa bàn, cán bộ địa chính xã, cán bộ tổ dân phố, thợ xây tường rào cho hộ bà N ..., để làm rõ quá trình hình thành ranh giới giữa hộ ông T1 và hộ bà N, quan điểm của các hộ về ranh giới đất hiện tại cũng như chưa làm rõ những mâu thuẫn về hình thể ranh giới, diện tích đất mà cho rằng Bản đồ năm 1986 không có hiệu lực pháp lý (khi chưa yêu cầu các cơ quan chuyên môn trả lời về vấn đề này) và căn cứ vào việc bà N ký vào Biên bản xác định ranh giới, mốc giới đất theo hiện trạng sử dụng đất của hộ gia đình ông T1 ngày 10/10/2004 để bác yêu cầu khởi kiện của bà N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 171423 cấp cho hộ gia đình ông T1 là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ của vụ án, đưa ra kết luận về vụ án chưa bảo đảm căn cứ vững chắc.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính, chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị N, hủy toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 377/2024/HC-ST ngày 15/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD171423 do UBND thành phố H (nay là quận H) cấp ngày 06/4/2007 cho hộ ông Nguyễn Đình T1, đăng ký tặng cho ông Nguyễn Đình S, sinh năm 1983, căn cước công dân số 001083023327 ngày 29/3/2017. Đây là quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 3 Luật tổ tụng hành chính. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, khoản 1 Điều 115 Luật tổ tụng hành chính.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử sơ thẩm xem xét tính hợp pháp của các quyết định hành chính, hành vi hành chính có liên quan đến quyết định hành chính, hành vi hành chính bị khiếu kiện theo quy định tại Điều 6 Luật Tổ tụng hành chính, gồm: Quyết định số 2119/QĐ-UBND ngày 06/4/2007 của Chủ tịch U về việc cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 76 hộ gia đình tại xóm Q, thôn L, xã D, quận H trong đó có hộ gia đình ông Nguyễn Đình T1; Đăng ký biến động của Văn phòng Đ (chi nhánh quận H); Văn bản số 253/UBND-ĐC ngày 23/11/2011 của UBND phường D, quận H; Thông báo số 331/TB-UBND ngày 24/10/2022 của UBND phường D, quận H thông báo về kết quả giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị N, TDP Q, phường D, quận H, thành phố Hà Nội là có căn cứ, đúng pháp luật.

Ngày 24/10/2022, UBND phường D, quận H, thành phố Hà Nội ban hành Thông báo số 331/TB-UBND ngày 24/10/2022 của UBND phường D, quận H thông báo về kết quả giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị N, TDP Q, phường D, quận H, thành phố Hà Nội. Ngày 13/02/2023 bà Nguyễn Thị N có đơn khởi kiện nộp tại Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội là trong thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

Đơn kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị N nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: Phiên tòa đã mở nhiều lần, người bị kiện đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch và UBND phường D (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Chủ tịch và UBND quận H), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng kinh tế hạ tầng và đô thị phường D (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Phòng Tài nguyên Môi trường quận H), Văn phòng Đ, Ngân hàng TMCP S1 đều có đơn xin xét xử vắng mặt, các đương sự khác đều vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị N, Hội đồng xét xử thấy:

- Xem xét hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Đình T1, nhận thấy:

Mặc dù trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Đình T1 có Biên bản xác định ranh giới, mốc giới đất (theo hiện trạng sử dụng đất (BL 148; KS 38) (theo hiện trạng sử dụng đất) ngày 10/10/2004 do UBND xã D lập đối với thửa đất số 144, diện tích 179,6m². Biên bản có chữ ký của chủ sử dụng đất, các chủ sử dụng đất liền kề (trong đó có chữ ký thể hiện ghi tên bà Nguyễn Thị N điểm mốc giới (2-3) của thửa đất), có xác nhận của trưởng thôn, cán bộ địa chính xã và của UBND xã D.

Tuy nhiên:

-Theo bản đồ và sổ dã ngoại đo đạc năm 1986: Thửa đất số 28, diện tích 180m², loại đất thổ cư, chủ sử dụng ông Nguyễn Trung T4 (chồng bà Nguyễn Thị N); Thửa đất số 70, diện tích 166,0m² loại đất thổ cư, chủ sử dụng ông Nguyễn Đình T10;

-Theo bản đồ năm 2004: Vị trí thửa đất số 28, tờ bản đồ số 02 bản đồ năm 1986 được đo đạc tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 02, diện tích 153,2m², loại đất ở; Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 02, bản đồ năm 1986 được đo đạc tại thửa đất 144, tờ bản đồ số 02 diện tích 179,6m², loại đất ở.

Như vậy, diện tích thửa đất do hộ ông T1 quản lý tăng lên 13,6m².

Phiếu phân loại hồ sơ đất đai ngày 24/11/2006 của Hội đồng đăng ký đất đai UBND xã D khẳng định: Hộ ông Nguyễn Đình T1 được ông cha để lại 166m² đất, sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, hiện đang sử dụng 179,6m² đất, so với bản đồ đo đạc năm 1986 diện tích đất tăng 13,6m² do biến động sang thửa phía Bắc và do sai số đo đạc, không có tranh chấp.

- Xem xét, so sánh về vị trí, hình thể, các thửa đất này trong Bản đồ năm 1986 (BL 06) và Bản đồ năm 2004 (BL 05) nhận thấy: Có sự dịch chuyển rõ rệt ranh giới phía Bắc thửa đất của gia đình ông T1 về phía thửa đất của gia đình bà N.

- Nội dung Thông báo số 331/TB-UBND ngày 24/10/2022 của UBND phường D về kết quả giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị N thể hiện:

+ Ngày 18/10/2016, UBND phường D tổ chức buổi làm việc với ông T1, qua làm việc ông T1 trình bày *“giữa hai hộ gia đình không có tranh chấp về quyền sử dụng đất”* (BL 23).

+ Ngày 15/12/2016, UBND phường D tổ chức buổi làm việc với ông T1, qua làm việc, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị N, quá trình làm việc, *“các thành phần tham dự ghi nhận hiện trạng sử dụng đất, ranh giới sử dụng giữa hộ ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị N đã xây dựng tường bao, ranh giới rõ ràng. Hiện trạng sử dụng đất của hộ ông T1 có sai khác với GCNQSD đất đã được cấp”*. (BL 23).

+ Ngày 12/7/2017, UBND phường D phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường quận H tổ chức buổi làm việc với ông Nguyễn Đình T1 và kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Đình T1. *“Tại buổi làm việc, Tổ công tác đã hướng dẫn ông Nguyễn Đình T1 cấp đổi GCNQSD đất theo hiện trạng, nhưng ông T1 không hợp tác”*.

+ Ngày 16/01/2020, UBND phường D đã làm việc với ông Nguyễn Đình T1, ông Nguyễn Đình S (là con ông T1, bà T2) và bà Nguyễn Thị N. Tại buổi làm việc ông T1 cho biết đã tặng cho quyền sử dụng đất cho ông S sử dụng và *“gia đình sẽ phối hợp để điều chỉnh GCNQSD đất đúng với hiện trạng sử dụng đất”* (BL 22).

- Ngoài ra, tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới đất (theo hiện trạng sử dụng đất) của hộ bà Nguyễn Thị N năm 2010 (BL 11), ông Nguyễn Đình T1 cũng đã ký vào biên bản này mặc dù theo sơ đồ trong biên bản, ranh giới thửa đất giữa gia đình ông T1 và gia đình bà N là đường gấp khúc, khác với ranh giới là đường

thẳng như theo Biên bản xác định ranh giới, mốc giới đất (theo hiện trạng sử dụng đất) của hộ ông T1 được lập vào ngày 10/10/2004 nêu trên.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định:

- Có sự thay đổi về diện tích, về ranh giới giữa thửa đất của hộ gia đình bà Nguyễn Thị N và của hộ gia đình ông Nguyễn Đình T1 trong Bản đồ năm 2004 so với Bản đồ năm 1986, cụ thể là:

+ Đường ranh giới giữa đất của hộ gia đình bà N và đất của hộ gia đình ông T1 trong Bản đồ năm 2004 so với Bản đồ năm 1986 là đường thẳng, còn ranh đất giữa hộ gia đình bà N và hộ gia đình ông T1 hiện nay là đường gấp khúc.

+ Thực tế diện tích đất hộ ông Nguyễn Đình T1 hiện đang sử dụng (179,6m²), so với bản đồ đo đạc năm 1986 diện tích tăng 13,6m², trong đó có sự biến động sang thửa phía Bắc (thửa đất của gia đình bà N).

+ Hiện trạng sử dụng đất, ranh giới sử dụng giữa hộ ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị N đã xây dựng tường bao, ranh giới rõ ràng, các hộ đều thừa nhận không có tranh chấp về đất đai.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đình S cũng có đề nghị đồng ý điều chỉnh lại mốc giới theo thực tế nhưng do đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP S1 nên chưa làm được thủ tục; tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Ngân hàng TMCP S1 đã có văn bản trình bày về việc Hợp đồng tín dụng giữa ông Nguyễn Đình S với Ngân hàng TMCP S1 đã được tất toán; do đó, đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm và như nhận định trên thì thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ như: lấy lời khai của bà N, ông T1, những hộ dân sống cùng địa bàn, cán bộ địa chính xã, cán bộ tổ dân phố, thợ xây tường rào cho hộ bà N..., để làm rõ quá trình hình thành ranh giới giữa hai hộ bà N và hộ ông T1, quan điểm của các hộ về ranh giới đất hiện tại cũng như chưa làm rõ những mâu thuẫn về hình thể thửa đất, ranh giới, diện tích đất như nêu trên mà cho rằng Bản đồ năm 1986 không có hiệu lực pháp lý (khi chưa yêu cầu các cơ quan chuyên môn trả lời về vấn đề này) mà căn cứ vào việc bà N ký vào Biên bản xác định ranh giới, mốc giới đất theo hiện trạng sử dụng đất của hộ gia đình ông T1 ngày 10/10/2004 để bác yêu cầu khởi kiện của bà N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 171423 UBND quận H cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Đình T1 ngày 06/4/2007 là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ của vụ án, từ đó đưa ra kết luận về vụ án chưa bảo đảm căn cứ vững chắc.

Do vậy, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị N, cần hủy toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 377/2024/HC-ST ngày 15/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để giải quyết lại vụ án như quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa là có căn cứ.

[4] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính; 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 kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị N;

Hủy toàn bộ Bản án án hành chính sơ thẩm số 377/2024/HC-ST ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Lợi

Phạm Việt Hà

Ngô Tự Học

Nơi nhận:

- VCT&KSXXPT tại Hà Nội;
- TAND Tp Hà Nội;
- VKSND Tp Hà Nội;
- THADS Tp Hà Nội;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Ngô Tự Học