

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 224/2019/HC-PT

Ngày: 07 – 5 - 2019

V/v “Khiếu kiện quyết định hành
chính về việc cấp giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Hoàng Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yên, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 332/2017/TLPT-HC ngày 19 tháng 10 năm 2017 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 51/2017/HC-ST ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 955/2019/QĐ - PT ngày 22 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Trần Ngọc L, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Số 06 N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Ngọc L: Luật sư Bùi Khắc T – Thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người bị kiện: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang

Địa chỉ: Số 1226A N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Phùng Quốc B – Chức vụ: Phó Giám đốc Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang (xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Xuân C, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phức hợp M, khu A, phường T, quận C, Hà Nội.

2. Ông Đặng Văn T1, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 80/85 H, phường X, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông C và ông T1: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: Số 109 (số cũ 157) N, phường X, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1228, đường N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Người khởi kiện trình bày:

Năm 1986 vợ chồng bà Trần Ngọc L được mẹ chồng là bà Trịnh Thị N cho một phần đất tại ấp C, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Gia đình bà L sử dụng đến năm 1994 bà L kê khai và đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 55b, tờ bản đồ số 02 diện tích 1.502m². Liên kế đất của bà L là phần đất còn lại của bà N gồm thửa số 181 và thửa số 51.

Năm 1999 bà Trịnh Thị N chuyển nhượng cho ông Đặng Văn T1 diện tích đất 3.178m² gồm thửa số 181 và một phần của thửa số 51. Hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất và bà N đã giao đất cho ông T1 sử dụng.

Ngày 16/4/2003 ông Đặng Văn T1 được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 181 diện tích 2.623m², thửa số 51b diện tích 555m².

Năm 2008 khi Nhà nước đo đạc để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chia thửa đất số 51 của bà N thành ba thửa 55, 144 và 58 đồng thời đã cấp lại giấy chứng nhận cho bà N.

Trên thực tế thửa đất số 144 diện tích 622,7m² đã cấp chồng lên thửa số 51b diện tích 555m² được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 năm 2003 và phần còn lại cấp chồng lên thửa đất số 55b do bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý sử dụng.

Việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 144 cho bà N, bà L không hay biết.

Năm 2015 bà Trịnh Thị N chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất còn lại của bà N liên kế khu đất của bà L cho ông Đỗ Văn C1, đã giao đất cho ông C1 và chuyển đi nơi khác ở.

Tháng 10 năm 2016 bà L mới phát hiện ngày 31/3/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn T1 đối với thửa đất số 51b diện tích 555m² thành thửa đất số 144 diện

tích 622,7m² và ông T1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân C được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý biến động ngày 08/8/2016.

Qua tìm hiểu, bà L biết được: Năm 2014 khi phát hiện việc UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 144 cho bà N, ông T1 đã khiếu nại. UBND huyện P giải quyết vụ việc thì bà N đồng ý việc UBND huyện P thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL782038 đã cấp cho bà N ngày 29/12/2008 để cấp đổi lại cho ông T1. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, UBND huyện P chưa ra quyết định thu hồi và bản chính giấy chứng nhận này hiện bà N đã giao cho bà L giữ.

Việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 51b diện tích 555m² thành thửa đất số 144 diện tích 622,7m² của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang chưa đảm bảo trình tự, thủ tục đã làm xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L.

Cụ thể là tăng diện tích lên so với giấy cũ chồng lên thửa đất số 55b do bà L đứng tên và quản lý sử dụng. Trong khi ông T1 không chứng minh được diện tích đất thừa ngoài diện tích đất 555m² đã chuyển nhượng của bà N từ đâu mà ông T1 có đề xin cấp đổi tăng diện tích so với giấy cũ.

Bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD966731 ngày 31/3/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Đặng Văn T1 và được chỉnh lý biến động cho ông Nguyễn Xuân C ngày 08/8/2016.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang và người đại diện ông Phùng Quốc B trình bày:

- Về nguồn gốc đất:

Nguồn gốc đất thửa số 181, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.623m²; thửa số 51b, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 144, tờ bản đồ số 10) diện tích 555m² tại ấp C, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang do ông Đặng Văn T1 nhận chuyển nhượng một phần thửa đất của bà Trịnh Thị N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ I 0244 ngày 20/6/1994 (Hợp đồng chuyển nhượng được UBND huyện P xác nhận ngày 11/10/1999), được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 989099 ngày 14/4/2003 cho hộ ông Đặng Văn T1. Thửa đất 181 đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện P chỉnh lý cấp đổi ngày 20/01/2004.

Năm 2008, bà N kê khai cấp đổi giấy chứng nhận đại trà và tách thành 03 thửa. Do thiếu kiểm tra, cơ quan chuyên môn đã tham mưu cho UBND huyện P ký cấp đổi giấy chứng nhận cho bà N trong đó có thửa 144 đã bán cho ông T1 trước đây, bà N giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay. Thời điểm này ông T1 không cấp đổi giấy chứng nhận.

Năm 2016, ông T1 xin cấp đổi tăng diện tích thửa 51b trích đo thành thửa số 144, tờ bản đồ số 10, diện tích 622,7m². Trên cơ sở bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính, ranh giới sử dụng đất ổn định và thực hiện theo khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013, Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ông T1 được Sở Tài nguyên

và Môi trường cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 966731 ngày 31/3/2016. Sau đó, ông T1 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Xuân C và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý chuyển nhượng ngày 08/8/2016.

- Về trình tự, thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 966731:

Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 10, diện tích 622,7m² tăng 67,7m², diện tích tăng theo nội dung xác minh nguồn gốc đất của UBND xã D có cùng nguồn gốc như diện tích được cấp giấy chứng nhận (Do bà Trịnh Thị N khai phá năm 1976 sử dụng đến năm 1999 bà được cấp giấy xanh. Đến năm 1999 thì chuyển nhượng cho hộ ông Đặng Văn T1, đến năm 2003 thì thực hiện cấp giấy chứng nhận cho ông Đặng Văn T1). Hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đặng Văn T1 đã được Hội đồng tư vấn giao đất và đăng ký đất đai của xã D công khai xét duyệt hồ sơ cấp giấy chứng nhận là đủ điều kiện cấp theo biên bản số 04/BB-XDHD ngày 05/01/2015 và được UBND xã D thông báo công khai xét duyệt trong 15 ngày theo Thông báo số 122a/TB-UBND ngày 05/11/2015, không nhận khiếu nại về ranh giới, diện tích và nguồn gốc sử dụng đất của hộ ông Đặng Văn T1.

Kết quả đo đạc thửa đất của ông Đặng Văn T1 được UBND xã D thông báo công khai 10 ngày về việc ký nhận mô tả thửa đất trên địa bàn xã D theo Thông báo số 95/TB-UBND ngày 26/8/2015 và Biên bản xác nhận công khai trích đo địa chính từ ngày 26/8/2015 đến ngày 07/9/2015 không nhận được các ý kiến phản ánh về ranh giới, mốc giới thửa đất thể hiện trên tờ trích đo thực hiện theo Hướng dẫn số 01/HĐ-STNMT của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 31/7/2014 về việc lập bản vẽ trích lục địa chính thửa đất, trích đo địa chính thửa đất trên đại bàn tỉnh Kiên Giang. Kích thước và hình thể thửa đất được xác định đúng theo bản đồ địa chính đã thành lập và nghiệm thu theo quy định pháp luật đất đai hiện hành.

Mặt khác, theo Quyết định số 6686/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của UBND huyện P về việc giải quyết khiếu nại của ông Đặng Văn T1, thường trú số 157, đường Nguyễn Văn Nghi, phường 7, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở đối thoại giải quyết vụ việc với gia đình bà N, Chủ tịch UBND huyện P đã kết luận: Diện tích 622,7m² đất mà bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 782038 ngày 29/12/2008 tại thửa đất số 144, tờ bản đồ số 10 là phần diện tích bà N đã chuyển nhượng cho ông T1 vào năm 2009 và ông T1 đã quản lý và sử dụng thửa đất; thừa nhận nội dung khiếu nại về diện tích 622,7m² đất của ông T1. Trên cơ sở quyết định giải quyết đối với diện tích 622,7m² đất này ông T1 đã quản lý ổn định nên Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp đổi tăng diện tích cho ông T1.

Việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đặng Văn T1 thực hiện trên cơ sở đất được cấp giấy chứng nhận, sử dụng ổn định theo ranh giới bản đồ địa chính, trình tự thủ tục đo đạc và cấp đổi giấy chứng nhận tăng diện tích thực hiện đúng quy định theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Hướng dẫn số 01/HĐ-STNMT ngày 31/7/2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường; khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Trong thời gian thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận cho hộ ông Đặng Văn T1 không nhận được đơn ngăn chặn tạm thời thửa đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn T1 là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đặng Văn T1 và ông Nguyễn Xuân C và người đại diện bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Ông T1 và ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L. Diện tích đất cấp cho ông T1 có chênh lệch tăng là do lấn vào phần đất ông T1 chuyển nhượng của bà Hai nằm phía sau phần đất chuyển nhượng của bà N.

Tại Công văn số 108/VPĐK-ĐK&CGCN ngày 14/8/2017 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang xác định:

Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 10, diện tích 622,7m² tại ấp Cửa Lấp, xã D, huyện P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 966731 ngày 31/3/2016 cho hộ ông Đặng Văn T1.

Ngày 08/7/2016 hộ ông Đặng Văn T1 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Xuân C theo Hợp đồng chuyển nhượng số 4120 quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD và ông Nguyễn Xuân C đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Ngày 08/8/2016 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân C trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 966731.

Bà Trịnh Thị N trình bày:

Năm 1975 bà N có khai phá sử dụng hai khu đất tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Năm 1986 bà N đã cho vợ chồng bà Trần Ngọc L một phần đất giáp mặt tiền đường D1 – A, giáp ranh với khu đất còn lại của bà để canh tác và cất nhà để ở.

Năm 1999 bà N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn T1 diện tích 3.178m² gồm hai thửa 181 và một phần thửa số 51. Bà N đã bàn giao đất cho ông T1 từ năm 1999. Phần đất tại thửa số 51 ông T1 đã xây hàng rào làm ranh giáp với đất của bà L.

Việc cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L như thế nào thì bà N không biết. Nhưng việc sử dụng đất của bà L từ phía trước cổng rào của ông T1 trở ra mặt lộ D1 – A là phần đất mà N đã cho vợ chồng bà L sử dụng từ năm 1986 đến nay.

Bà N cho rằng bà không liên quan gì đến vụ kiện nên không tham gia tố tụng.

Tại Công văn số 302/UBND-NCPC ngày 25/7/2017 của UBND huyện P về việc trả lời Kiến nghị số 16/KN-TAT ngày 22/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang với phần kết luận trong Quyết định số 6686/QĐ-UBND ngày

26/11/2014 của Chủ tịch UBND huyện P về việc giải quyết khiếu nại của ông T1 liên quan đến thửa đất số 51b và thửa đất số 144, tờ bản đồ số 10, tại ấp C, xã D, huyện P xác định:

Theo nội dung giải quyết tại Quyết định số 6686/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của Chủ tịch UBND huyện P xác định việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 782038 cấp ngày 29/12/2008 tại thửa đất số 144, tờ bản đồ số 10, diện tích đất 622,7m² do tách thửa trùng lên thửa đất số 51b, tờ bản đồ số 2, diện tích 555m² do UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 989099 ngày 16/4/2003 cho ông Đặng Văn T1, có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị N với diện tích 555m². Từ đó, việc Chủ tịch UBND huyện P ban hành Quyết định số 6686/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 xác định việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 782038 cấp ngày 29/12/2008 cho bà Trịnh Thị N là chưa đúng quy định. Vì vậy, Chủ tịch UBND huyện kết luận giao cơ quan chuyên môn của UBND huyện P tham mưu lập thủ tục thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 782038 cấp ngày 29/12/2008 đối với bà Trịnh Thị N là đúng quy định của pháp luật về đất đai. Theo Quyết định số 6686/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của Chủ tịch UBND huyện P không xác định diện tích mà ông T1 nhận chuyển nhượng từ bà N có diện tích 622,7m².

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 51/2017/HC-ST ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Căn cứ các Điều 30, 32, 158, 164, 193, 194 của Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Điều 98 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính;

Căn cứ Điều 32 Nghị Quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Ngọc L.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 966731 ngày 31 tháng 3 năm 2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho hộ ông Đặng Văn T1, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Kiên Giang chỉnh lý biến động cho ông Nguyễn Xuân C ngày 08 tháng 8 năm 2016.

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đặng Văn T1 theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn còn quyền kháng cáo người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Ngọc L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm bác kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phản tranh luận:

- Người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo trình bày tranh luận: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện của người khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Ngọc L. Căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo bà T2 nêu như sau:

+ Tứ cận của thửa đất được cấp quyền sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà L đang yêu cầu hủy không có mặt nào giáp với phần đất của bà L. Do vậy quyền và lợi ích của bà L không bị ảnh hưởng nếu quyết định có sai.

+ Việc ông T1 cắm mốc xây kè các cạnh giáp ranh đất từ khi mua đến nay không thay đổi, khi xây dựng bờ tường ranh bà L không có ý kiến gì.

+ Ông T1 sử dụng hợp pháp đất của mình và sang nhượng cho ông C được Nhà nước công nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng quy định của pháp luật để bảo vệ người thứ 3 ngay tình.

+ Hiện tại song song với vụ kiện này thì ông T1 cũng đang khởi kiện bà L vụ kiện hành chính liên quan đến phần đất liền kề thửa đất 144 nêu trong Giấy chứng nhận bị kiện và đang bị Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang tạm đình chỉ chờ kết quả giải quyết vụ án này.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Ngọc L trình bày tranh luận:

+ Nguồn gốc của thửa đất 144 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) là đối tượng bị kiện trong vụ kiện này là từ giấy CNQSDĐ của bà N, trong giấy bà N có tứ cận giáp đất bà L. Nên quyền lợi của bà L có bị ảnh hưởng khi giấy chứng nhận có sai sót.

+ Phần đất mà trong giấy chứng nhận của bà N có giáp ranh với đất của ông T1 hiện nay đang có tranh chấp tại Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang trong vụ kiện đang tạm đình chỉ mà người liên quan vừa nêu.

+ Theo thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông T1 và bà N thì ông T1 chỉ được bà N chuyển nhượng 555m². Do vậy việc cấp đổi quyền sử dụng đất mới của ông T1 lại có diện tích là 622,7 m² là sai, cấp chồng lên đất bà L.

+ Mặt khác, đất của bà L được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L lớn hơn so với thực tế đất bà còn quản lý sử dụng nên việc cấp giấy của ông T1 là sai, có chồng lấn lên đất bà L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Xét về nội dung vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ các chứng cứ thu thập trong quá trình tiến hành tố tụng để phán xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ đúng pháp luật. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của các đương sự có kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD966731 ngày 31/3/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Đặng Văn T1 và được chỉnh lý biến động cho ông Nguyễn Xuân C ngày 08/8/2016. Xét thấy, theo khai nhận của bà L trong phần nội dung tại bản án sơ thẩm nêu: “*Năm 2014 khi*

phát hiện việc UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 144 cho bà N, ông T1 đã khiếu nại. UBND huyện P giải quyết vụ việc thì bà N đồng ý việc UBND huyện P thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL782038 đã cấp cho bà N ngày 29/12/2008 để cấp đổi lại cho ông T1. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, UBND huyện P chưa ra quyết định thu hồi và bản chính giấy chứng nhận này hiện bà N đã giao cho bà L giữ.” Với nội dung thừa nhận này đã chứng tỏ **nội dung** của quyết định hành chính mà bà L cho rằng ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của bà đã **tồn tại** từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL782038 cấp cho bà N ngày 29/12/2008. Năm 2014 đã có giải quyết bà N đồng ý việc thu hồi giấy cấp cho bà để cấp đổi sang ông T1 (Diện tích đất theo sơ đồ trong giấy chứng nhận không thay đổi). Đây là một trong những cứ chứng minh nội dung quyết định hành chính (từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N sau đó phản ánh trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1) ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà L thì bà L đã biết trên một năm bà L mới khởi kiện.

[1.2] Quyền khởi kiện quyết định hành chính: Xét thấy, diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL782038 cấp cho bà N ngày 29/12/2008,

cũng chính là diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD966731 ngày 31/3/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Đặng Văn T1 và được chỉnh lý biến động cho ông Nguyễn Xuân C ngày 08/8/2016 (là thửa 144). Tuy vậy căn cứ chứng cứ thu thập tại hồ sơ, Bản án sơ thẩm đã nhận định: *“Tại biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất không ghi ngày tháng năm 2015 thì thửa đất số 144 được miêu tả cạnh giáp đất ông Đặng Văn T1, ranh giới là hàng rào, cạnh giáp đất ông Nguyễn Xuân C ranh giới là hàng rào, cạnh giáp đất bà Đặng Thị Đ ranh giới là trụ bê tông, cạnh giáp đất ông Trần Kim Lương ranh giới là hàng rào”* (trang 10 bản án sơ thẩm). Từ chứng cứ này và bản án sơ thẩm xác định về tứ cận của diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận (đối tượng bị khởi kiện) thì không có phần nào giáp ranh với đất thuộc quyền sử dụng của bà Trần Ngọc L là người khởi kiện vụ án hành chính. Nói cụ thể hơn, bà L cho rằng việc cấp đất có diện tích trong giấy lớn hơn 67,7m² (so với diện tích giao dịch mua bán của ông T1 và bà N) là lý do chứng minh quyết định hành chính sai. Nếu phần đất cấp dư không phải như ông T1 nêu là do sai số đo đạc thì, phần dư đó phải thuộc diện tích đất các thửa đất tứ cận và phải xác định rõ vị trí đất cấp trùng để đảm bảo việc thi hành án.

Căn cứ Điều 3 Luật tổ tụng hành chính năm 2015 thể hiện *“1. Quyết định hành chính là văn bản do cơ quan hành chính Nhà nước, cơ quan, tổ chức được giao thực hiện quản lý hành chính Nhà nước ban hành hoặc người có thẩm quyền trong cơ quan, tổ chức đó ban hành quyết định về vấn đề cụ thể trong hoạt động quản lý hành chính được áp dụng một lần đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể.*

2. Quyết định hành chính bị kiện là quyết định quy định tại khoản 1 Điều này mà quyết định đó làm phát sinh, thay đổi, hạn chế, chấm dứt quyền, lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức, cá nhân hoặc có nội dung làm phát sinh nghĩa vụ, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức, cá nhân”.

Nhưng theo trên thì tứ cận của thửa đất 144 không có giáp đất của bà L. Vậy vấn đề đặt ra ở đây là nếu quyết định hành chính bị kiện dù có sai nhưng việc sai đó phải làm ảnh hưởng tới quyền lợi ích hợp pháp của người khởi kiện thì từ đó **mới** xác định người khởi kiện có quyền khởi kiện đối với quyết định hành chính đó.

Mặt khác, theo lời khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thì hiện tại bà L và ông T1 đang có tranh chấp phần diện tích đất giáp ranh với thửa đất 144 nhưng đang tạm đình chỉ chờ kết quả giải quyết vụ án này. Đúng ra thì Tòa án cấp sơ thẩm phải giải quyết tranh chấp đang tạm đình chỉ trước, để xác định bà L có quyền khởi kiện hay không đối quyết định hành chính nêu trên; hoặc là nhập hai quan hệ tranh chấp thành một vụ án thì giải quyết với triệt để và cũng khắc phục được các vấn đề về việc vi phạm tổ tụng nêu trên.

[2] Về nội dung nhận định, đánh giá chứng cứ và phán quyết của bản án sơ thẩm: Trong những vụ án thông thường nêu không có việc vi phạm tổ tụng thì để làm sáng tỏ được diện tích tăng thêm là chồng lấn lên đất của ai, hay là diện tích thửa đất số 144 tăng thêm 67,7m² do sai số đo đạc như ông T1 trình bày thì Tòa án

phải thẩm định, đo vẽ làm rõ diện tích đất của các thửa đất tứ cận, để xác định thực tế sử dụng có thiếu so với diện tích đất họ được cấp giấy chứng nhận hay không. Từ đó mới có căn cứ đưa ra phán quyết người khởi kiện đúng hay ông T1 đúng. Cũng qua công tác thẩm định đo vẽ này với xác định chính xác Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai ở đâu từ đó xác định vị trí tứ cận của phần đất dư. Chỉ khi nào thu thập đầy đủ chứng cứ như nêu trên thì việc phán quyết của Tòa án với đảm bảo được việc thi hành án (đó là việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này). Do đó, trong trường hợp cấp sơ thẩm **không** vi phạm tố tụng tố tụng như nêu trên thì, việc thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm là chưa đầy đủ làm ảnh hưởng tới quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục.

Mặt khác, căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện thì quyết định hành chính bị kiện chỉ sai *một phần* về diện tích tăng lên so với diện tích khi sang nhượng. Tuy vậy, việc phán xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên hủy **toàn bộ** quyết định hành chính bị kiện là không đúng.

Bản án sơ thẩm nhận định: “... diện tích thửa đất số 144 tăng thêm 67,7m² do sai số đo đạc là có cơ sở. Tuy nhiên, trên thực tế theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/3/2017 do Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xác lập thì hàng rào do ông T1 xây dựng để làm ranh giữa đất ông T1 và đất bà L cách điểm cuối của thửa đất phía giáp đất ông L1 là 16,45m và phía còn lại là 18,2m. Tại vị trí điểm cuối của thửa đất theo biên bản mô tả cạnh giáp đất ông T1 (Như ghi trong biên bản) không có hàng rào. Nên phần diện tích từ ngoài hàng rào đến điểm cuối thửa đất đã cấp chồng lên đất của bà L đang sử dụng và đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.” (trang 10 bản án sơ thẩm), trong khi đoạn trên tại trang 10 của bản án sơ thẩm đã xác định thửa 144 không có giáp ranh với đất bà L nhưng tại trang 11 bản án sơ thẩm lại nhận định: “... Với tất cả các điều kiện này nếu không có việc xác định ranh giới sai so với thực địa thì việc cấp đổi giấy chứng nhận cho ông T1 là phù hợp...”. Việc nhận định này của Tòa sơ thẩm mang ý nghĩa chứng minh cho việc tranh chấp ranh đất hai hộ liền kề.

Từ phân tích nhận định nêu trên thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm về các vấn đề: Quyền khởi kiện; Thời hiệu khởi kiện; Thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên không mang tính thực thi nếu án có hiệu lực; Yêu cầu khởi kiện và nhận định nêu quyết định sai một phần nhưng quyết định hủy toàn bộ quyết định; Trong quá trình giải quyết vụ án đã nhận định quan hệ pháp luật tranh chấp thực chất là về lấn ranh nhưng không xác định diện tích đất của người bị lấn ranh là thiếu hay đủ so với giấy họ được cấp. Đúng ra chỉ căn cứ việc vi phạm tố tụng của cấp sơ thẩm thì Tòa cấp phúc thẩm phải đình chỉ giải quyết vụ án và hủy phần quyết định của bản án sơ thẩm. Tuy vậy, Tòa án cấp phúc thẩm cần xét thêm các nội dung sau:

Thứ nhất là căn cứ chứng cứ các bên đương sự nộp và trình bày tại phiên tòa phúc thẩm (chứng cứ bổ sung đương sự cung cấp tại cấp phúc thẩm) xác định giữa ông T1 và bà L đang có tranh chấp vụ kiện khác tại Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang (dưới hình thức vụ kiện hành chính đang tạm đình chỉ) nội dung tranh chấp liên quan đến diện tích đất giáp ranh thửa đất số 144. Việc giải quyết tranh chấp

trong vụ án này có ý nghĩa rất quan trọng bởi: nếu Tòa án xác định đất giáp ranh thửa 144 thuộc quyền sử dụng của bà L khi đó với giải quyết được vấn đề về quyền khởi kiện của bà L đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 966731 ngày 31 tháng 3 năm 2016. Trường hợp ngược lại Tòa án xác định phần đất giáp ranh thửa 144 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 966731 ngày 31 tháng 3 năm 2016 không ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của bà L.

Thứ hai là cấp phúc thẩm xét thêm quy định tại khoản 4 Điều 34 Luật Tổ tụng hành chính nhận định như sau: Trong quan hệ tranh chấp mà Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đang tạm đình chỉ, bà L vừa có quyền yêu cầu Tòa án xác định phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình thì bên cạnh đó cũng có quyền đề nghị hủy quyết định hành chính cá biệt (nếu bà cho rằng bị ảnh hưởng tới quyền lợi từ quyết định đó khi yêu cầu của bà được Tòa án chấp nhận). Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T1 và ông Nguyễn Xuân C hủy án sơ thẩm số 57/2017/HC-ST ngày 08/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang giao hồ sơ vụ án cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Theo hướng nhập vụ án này với vụ án tranh chấp đang tạm đình chỉ để giải quyết triệt để; hoặc chờ kết quả giải quyết của vụ án đang được tạm đình chỉ để có hướng giải quyết tiếp tục giải quyết vụ án hay là đình chỉ giải quyết vụ án.

[3] Án phí: Người kháng cáo không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 4 Điều 34; Khoản 3 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

1. Chấp nhận một phần nội dung đơn kháng cáo bà Nguyễn Thị T2 là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T1 và ông Nguyễn Xuân C.

Tuyên xử:

Hủy toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm số 57/2017/HC-ST ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang để giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Án phí:

Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T2 không phải chịu. Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009205 ngày 21/9/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- NKK (1);
- NBK (1);
- NLQ (3);
- Lưu (3) 16b (Án39).

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

Phạm Thị Duyên