

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

V/v “Kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất
đai”

2.1. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai; trụ sở: F T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Gia Lai), có Đơn xin xét xử vắng mặt.

2.2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G; trụ sở: 236 P, thành phố P, tỉnh Gia Lai (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G), vắng mặt.

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

3.1 Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: E N, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là 549 N, xã Đ, tỉnh Gia Lai), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Luật sư Lê Bảo Ấ – Công ty L4. Địa chỉ: C C, phường C, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

3.2. Bà Hoàng Thị L1; địa chỉ: E N, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là 549 N, xã Đ, tỉnh Gia Lai), vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị L1 và bà Nguyễn Thị L: chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1995; địa chỉ: G B, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là G B, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt

3.3. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh huyện Đ; trụ sở tại A N, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là 156 N, xã Đ, tỉnh Gia Lai), có Đơn xin xét xử vắng mặt.

Kháng cáo: bà Nguyễn Thị L (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Người khởi kiện là ông Nguyễn Văn T1 và người đại diện theo ủy quyền của ông T1 trình bày:

Tại “Hợp đồng chuyển nhượng đất” đề ngày 07/11/2003, bà Hoàng Thị L1 đã bán cho ông Nguyễn Văn T1 thửa đất có kích thước 61m x 24m (chiều ngang mặt đường là 24m), diện tích khoảng 1.188m² tại thôn B, xã H, huyện Đ (nay là thị trấn Đ) với giá 13.200.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông T1 giao đủ tiền cho bên bán và ông T1 đã quản lý, xây dựng công trình kiên cố, hiện nay đang dùng làm nhà ở tập thể cho Giáo viên Trường tiểu học T5, hiện nay ông T1 vẫn đang quản lý, sử dụng đất và không có tranh chấp với ai. Năm 2010, ông T1 làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 377138 ngày 20/10/2010 đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.188m².

Khoảng tháng 9/2022, ông T1 được UBND thị trấn Đ mời đến để giải quyết hòa giải tranh chấp đất đai với bà Hoàng Thị L1, theo đó bà L1 yêu cầu ông T1

trả lại thửa đất mà ông **T1** đã được cấp GCNQSDĐ, ông **T1** không đồng ý với yêu cầu này.

Theo kết quả xác minh của **UBND thị trấn Đ** thì bà **Hoàng Thị L1** đã đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với chính thửa đất mà bà đã chuyển nhượng cho ông **T1** và ngày 18/9/2006, bà **Hoàng Thị L1** đã được cấp GCNQSDĐ số AE 0060964. Đến năm 2014 thì được cấp đổi GCNQSDĐ số BY 116716 ngày 24/12/2014. Sau đó bà **L1** đã tặng cho con là bà **Nguyễn Thị L** và được Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ** chứng nhận nội dung biến động chuyển quyền ngày 16/3/2018 tại GCNQSDĐ số BY 116716 ngày 24/12/2014.

Việc **UBND huyện Đ** cấp GCNQSDĐ số AE 0060964 ngày 18/9/2006 và GCNQSDĐ số BY 116716 ngày 24/12/2014 cho bà **Hoàng Thị L1** là không đúng chủ sử dụng đất, không đúng quy định của pháp luật. Dẫn đến việc **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G** thông qua **Chi nhánh huyện Đ** xác nhận nội dung biến động chuyển quyền sử dụng đất cho bà **Nguyễn Thị L** ngày 16/3/2018 cũng không đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, ông **Nguyễn Văn T1** khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết hủy:

- GCNQSDĐ số AE 0060964 do **UBND huyện Đ** cấp ngày 18/9/2006 cho bà **Hoàng Thị L1**.

- GCNQSDĐ số BY 116716 do **UBND huyện Đ** cấp ngày 24/12/2014 cho bà **Hoàng Thị L1** và phần xác nhận nội dung biến động chuyển quyền sử dụng đất sang cho bà **Nguyễn Thị L** được Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ** xác nhận ngày 16/3/2018.

2. Người bị kiện:

2.1 Ủy ban nhân dân huyện Đ có văn bản trình bày ý kiến như sau:

GCNQSDĐ số AE060964 do **UBND huyện Đ** cấp ngày 18/9/2006 cho bà **Hoàng Thị L1** tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.277m², địa chỉ thửa đất tại **thôn B, xã H** cũ (nay là **thôn A, thị trấnĐak Đ**) đã được cấp đổi thành GCNQSDĐ số BY116716 do **UBND huyện Đ** cấp ngày 27/12/2014 cho bà **Hoàng Thị L1** tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 86, diện tích 1.285,8m², địa chỉ thửa đất tại **thôn B, thị trấn Đ (thôn B, xã H cũ, nay là thôn A, thị trấn Đ)** và GCNQSDĐ số BD 377138 do **UBND huyện Đ** cấp ngày 20/10/2010 cho ông **Nguyễn Văn T1** tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.188m², địa chỉ thửa đất tại **thôn B, xã H (nay là thôn A, thị trấn Đ)** là cùng 01 vị trí. 03 GCNQSDĐ trên được cấp theo đúng trình tự, thủ tục quy định, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xem xét, quyết định.

Riêng bản gốc hợp đồng chuyển nhượng (viết tay) giữa bà **Hoàng Thị L1** và ông **Nguyễn Văn T1** hiện tại trong hồ sơ lưu trữ của **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ** không có bản gốc (do thất lạc).

2.2 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G trình bày ý kiến:

Ngày 18/09/2006, bà **Hoàng Thị L1** được **UBND huyện Đ** cấp GCNQSDĐ số AE 060964 tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 27, diện tích 1277m² (ONT 400m²; CLN 877 m²), địa chỉ thửa đất tại **thôn B, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai**.

Năm 2013, bà **Hoàng Thị L1** nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ theo số liệu đo đạc bản đồ địa chính năm 2012. Đến ngày 27/12/2014, bà **Hoàng Thị L1** được **UBND huyện Đ** cấp GCNQSDĐ số BY 116716 tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 86, diện tích 1285,8m² (ODT 400m²; CLN 885,8m²), địa chỉ thửa đất tại **thôn B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai**.

Ngày 09/02/2018, bà **Hoàng Thị L1** tặng cho QSDĐ thửa đất số 68, tờ bản đồ số 86 theo GCNQSDĐ số BY 116716 cho bà **Nguyễn Thị L** và được **Văn phòng C1**, quyển số 05 VP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 16/03/2018, Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ** thực hiện xác nhận nội dung chỉnh lý biến động tặng cho QSDĐ cho bà **Nguyễn Thị L** tại trang 4 của GCNQSDĐ số BY 116716.

Căn cứ theo quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT; điểm a khoản 1 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT, Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ** xác nhận thay đổi (tặng cho QSDĐ cho bà **Nguyễn Thị L**) vào GCNQSDĐ số BY 116716 là đảm bảo quy trình, thủ tục theo quy định. Do đó, ông **Nguyễn Văn T1** đề nghị hủy nội dung xác nhận đăng ký biến động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai là chưa có đủ cơ sở thực hiện.

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

3.1 Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ** trình bày:

Ngày 27/12/2014, bà **Hoàng Thị L1** được **UBND huyện Đ** cấp GCNQSDĐ số BY 116716 tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 86, diện tích 1285,8m² (ODT 400m²; CLN 885,8m²), địa chỉ thửa đất tại **thôn B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai**.

Ngày 09/02/2018, bà **Hoàng Thị L1** tặng cho bà **Nguyễn Thị L** thửa đất số 68, tờ bản đồ số 86 theo GCNQSDĐ số BY 116716 và được Văn phòng Công chứng Đak Đoa công chứng số 294, quyển số 05 VP/CC-SCC/HĐGD.

Căn cứ vào Hợp đồng tặng cho đã được công chứng theo quy định, ngày 16/03/2018, Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ** thực hiện xác nhận nội dung chỉnh lý biến động tặng cho QSDĐ cho bà **Nguyễn Thị L** tại trang 4 của GCNQSDĐ số BY 116716 là đúng theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Hoàng Thị L1** là bà **Nguyễn Thị L** trình bày:

Bà **Nguyễn Thị L** có lô đất được tặng cho từ mẹ đẻ là bà **Hoàng Thị L1** theo Hợp đồng tặng cho số 294 ngày 09/02/2018 do **Văn phòng C2** tại địa chỉ: **thôn B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai** (nay là **thôn A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai**), thửa đất số 68, tờ bản đồ số 86, do **UBND huyện Đ** cấp ngày 27/12/2014.

Trước đây, vào khoảng năm 2003 bà **Hoàng Thị L1** (thông qua bà **L**) cho ông **Nguyễn Văn T1** mượn lô đất để làm nhà tạm cho Giáo viên **Trường T5** ở, khi nào bà **L1** có nhu cầu sử dụng thì ông **T1** trả lại, lúc đó hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng. Nay có nhu cầu sử dụng, bà **L** đi thông báo để lấy lại đất thì ông **T1** nói ông đã được **UBND huyện Đ** cấp GCNQSDĐ.

Ngày 01/02/2021, bà **L** làm Đơn xin sao chụp hồ sơ đất của ông **Nguyễn Văn T1** gửi **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ**, khi đó bà **L** mới biết trong hồ sơ của ông **T1** có 01 Hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 07/11/2003 giữa, bên bán là bà **Hoàng Thị L1** và bên mua là ông **Nguyễn Văn T1**. Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng đất trên, **UBND huyện Đ** đã cấp GCNQSDĐ cho ông **T1**. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/11/2003 là hợp đồng giả mạo mà ông **T1** đã tự tạo ra và giả chữ ký của bà **Hoàng Thị L1** để qua mặt cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ đứng tên ông. Thực tế thì mẹ của **B** là bà **Hoàng Thị L1** chưa bao giờ gặp ông **T1**, không biết ông **T1** là ai và không bán đất cho ông **T1**. Mặt khác, về hình thức của hợp đồng ngày 07/11/2003 không có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền, đã vi phạm nghiêm trọng về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, nên hợp đồng chuyển nhượng trong trường hợp này là vô hiệu. Tôi đã nhiều lần liên hệ gặp ông **T1** để cùng nhau giải quyết vụ việc nhưng ông **T1** đều né tránh, không hợp tác.

Vì vậy, Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn T1** và có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết:

- Hủy Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 20/10/2010 của **UBND huyện Đ** về việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông **Nguyễn Văn T1**.

- Hủy GCNQSDĐ có số vào sổ cấp GCN số CH00162 ngày 20/10/2010 do **UBND huyện Đ** đã cấp trái pháp luật cho ông **Nguyễn Văn T1**.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2024/HC-ST ngày 29-02-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; khoản 2 Điều 116; khoản 1; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 206; Điều 348; Điều 358 của Luật Tổ tụng hành chính. Điều 32; Điều 50; Điều 52; Điều 122; Điều 123 của Luật Đất

đai năm 2003. Điểm d khoản 2 Điều 135 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Khoản 1 Điều 12 của Nghị định 88/2010/NĐ-CP ngày 19/10/2010 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Điều 32 của 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. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn T1**:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 0060964 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18/9/2006 cho bà **Hoàng Thị L1**;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 116716 do UBND huyện Đ cấp ngày 24/12/2014 cho bà **Hoàng Thị L1**;

Hủy phần xác nhận nội dung biến động chuyển quyền sử dụng đất ngày 16/3/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 116716 do UBND huyện Đ cấp ngày 24/12/2014.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà **Nguyễn Thị L**:

- Hủy Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 20/10/2010 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông **Nguyễn Văn T1**;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN số CH00162 do UBND huyện Đ cấp ngày 20/10/2010 ghi tên chủ sử dụng đất “**Nguyễn Văn T1**”.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 12 và 13/3/2024, bà **Nguyễn Thị L** kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà **Nguyễn Thị L** trình bày giữ nguyên kháng cáo.

Luật sư **Lê Bảo Á** phát biểu quan điểm bảo vệ cho bà **L**: các tài liệu chứng cứ thể hiện bà **Nguyễn Thị L** là người có quyền sử dụng đất, bà **L** đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với lô đất này thì bà **L1**, sau này là bà **L** là người đứng tên trên Hợp đồng mua bán đất. Ông **T1** chỉ là người mượn đất để sử dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định là chưa đúng, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà **L**, bác yêu cầu khởi kiện của ông **T1**. Bà **L** thống nhất, không bổ sung ý kiến gì thêm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: từ khi thụ lý vụ án theo trình tự phúc thẩm đến trước nghị án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính; kháng cáo của bà **Nguyễn Thị L** là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và quyết định: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn T1** và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà **Nguyễn Thị L** là có căn cứ, đúng pháp luật. Người kháng cáo không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh kháng cáo là đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà **Nguyễn Thị L** và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghe đương sự trình bày, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án; sau khi thảo luận, nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Ngày 12 và 13/3/2024, bà **Nguyễn Thị L** kháng cáo Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2024/HC-ST ngày 29-02-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai. Như vậy, kháng cáo của bà **Nguyễn Thị L** là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 213 Luật Tố tụng hành chính, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án, bà **Nguyễn Thị L** có Đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà **Hoàng Thị L1** tại “*Hợp đồng chuyển nhượng đất*” đề ngày 7/11/2003. Toà án cấp phúc thẩm đã yêu cầu bà **L** cung cấp chứng cứ là bản chính “*Hợp đồng chuyển nhượng đất*” đề ngày 7/11/2003 và các chữ viết, chữ ký mẫu của bà **Hoàng Thị L1** để tiến hành giám định theo yêu cầu. Tuy nhiên, bà **L** không cung cấp được và tại phiên toà xét xử phúc thẩm hôm nay, bà **L** thừa nhận không cung cấp được tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu cho Toà án cấp phúc thẩm. Do đó, Toà án cấp phúc thẩm không có căn cứ tiến hành giám định theo yêu cầu của bà **L**.

[2] Xét kháng cáo của bà **Nguyễn Thị L**:

[2.1] Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện:

Ngày 06/10/2022, ông **Nguyễn Văn T1** khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết hủy: GCNQSDĐ số AE 0060964 do UBND huyện Đ cấp ngày 18/9/2006 cho bà **Hoàng Thị L1**; GCNQSDĐ số BY 116716 do UBND huyện Đ cấp ngày 24/12/2014 cho bà **Hoàng Thị L1** và nội dung xác nhận biến động chuyển quyền sử dụng đất ngày 16/3/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tại GCNQSDĐ số BY 116716 do UBND huyện Đ cấp ngày

24/12/2014. Ngày 21-12-2022, bà L yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai hủy: Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 20/10/2010 của UBND huyện Đ về việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn T1; GCNQSDĐ có số vào sổ cấp GCN số CH00162 do UBND huyện Đ cấp ngày 20/10/2010 ghi tên chủ sử dụng đất “Nguyễn Văn T1”. Như vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền, đúng đối tượng và trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 30; Điều 32; Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[2.2] Nguồn gốc sử dụng đất:

Người khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận, nguồn gốc của thửa đất số 161, tờ bản đồ số 27 (nay là thửa đất số 68, tờ bản đồ số 86) tại thôn B, xã H (nay là thị trấn Đ), huyện Đ có nguồn gốc là của bà Hoàng Thị L1. Ông Nguyễn Văn T1 cho rằng: bà Hoàng Thị L1 đã chuyển nhượng cho Ông thửa đất nêu trên theo văn bản có tiêu đề “Hợp đồng chuyển nhượng đất” đề ngày 07/11/2003 và đã giao nộp cho Tòa án bản photo copy của văn bản trên. UBND huyện Đ xác nhận cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn T1 dựa trên Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, nhưng hiện nay đã làm thất lạc bản gốc. Bà Nguyễn Thị L không thừa nhận việc bà Hoàng Thị L1 đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn T1, ông T1 đã giả mạo hợp đồng. Bà L chỉ xác nhận sự việc cho ông Nguyễn Văn T1 mượn đất để xây dựng nhà tạm cho Giáo viên Trường tiểu học T5 ở, việc mượn đất chỉ thỏa thuận bằng miệng không có giấy tờ và không có người làm chứng.

[2.3] Việc cấp, cấp đổi GCNQSDĐ:

[2.3.1] Ngày 18/9/2006, UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số AE 060964 cho chủ sử dụng đất là bà Hoàng Thị L1 đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.227m², địa chỉ thửa đất tại: Thôn B, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; mục đích sử dụng đất là để XD nhà ở (440m²); làm vườn (877m²). Bà L1 có yêu cầu cấp đổi GCNQSDĐ, nên ngày 27/12/2014 UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số BY 116716 cho chủ sử dụng đất là bà Hoàng Thị L1 đối với thửa đất số 68 (161 cũ), tờ bản đồ số 86 (27 cũ), diện tích 1.285,8m², địa chỉ thửa đất tại: thôn B, thị trấn Đ (trước là xã H), huyện Đ, tỉnh Gia Lai; mục đích sử dụng đất: đất ở (400m²); trồng cây lâu năm (885,8m²) trên cơ sở cấp đổi GCNQSDĐ số AE 060964 ngày 18/9/2006.

[2.3.2] Ngày 20/10/2010, UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số BD 377138 cho chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T1, đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.188m², địa chỉ thửa đất tại: thôn B, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; mục đích sử dụng đất: trồng cây lâu năm.

[2.3.3] UBND huyện Đ cho rằng GCNQSDĐ số AE 060964 (sau đổi thành GCNQSDĐ số BY 116716) cấp cho bà L1 và GCNQSDĐ số BD 377138 cấp cho ông T1 vào 02 thời điểm (năm 2006, 2010) khác nhau, nhưng cùng một thửa đất là thửa đất số 61, tờ bản đồ số 27 (cùng một vị trí). Việc cấp 03 GCNQSDĐ nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục quy định.

Đối với bản gốc “*Hợp đồng chuyển nhượng đất*” đề ngày 07/11/2003 (viết tay) giữa bà Hoàng Thị L1 và ông Nguyễn Văn T1 không có bản gốc trong hồ sơ lưu trữ của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (do thất lạc).

[2.3.4] Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G trình và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cho rằng: ngày 09/02/2018 bà Hoàng Thị L1 tặng cho QSDĐ thửa đất số 68, tờ bản đồ số 86 theo GCNQSDĐ số BY 116716 cho bà Nguyễn Thị L và được Văn phòng C1 quyền số 05 VP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 16/03/2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện xác nhận nội dung chỉnh lý biến động tặng cho QSDĐ cho bà Nguyễn Thị L tại trang 4 của GCN số BY 116716 là đúng theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

[2.4] Thủ tục cấp CNQSDĐ cho bà Hoàng Thị L1 và ông Nguyễn Văn T1 theo Hồ sơ cấp GCNQSDĐ do UBND huyện Đ giao nộp cho Tòa án thể hiện:

Ngày 03/01/2006, bà Hoàng Thị L1 có Đơn xin cấp GCNQSDĐ gửi UBND xã H, huyện Đ. Ngày 06/01/2006, UBND xã H, huyện Đ xác nhận vào Biên bản xác định không tranh chấp của các hộ lân cận đề ngày 03/01/2006. Ngày 06/01/2006, UBND xã H xác nhận vào Đơn xin cấp GCNQSDĐ của bà Hoàng Thị L1 về các nội dung về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: khai hoang năm 1992; tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai: không có tranh chấp; sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất: phù hợp quy hoạch sử dụng đất. Ngày 16/6/2006, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 18/9/2006, bà Hoàng Thị L1 được cấp GCNQSDĐ số AE 060964.

Ngày 26/8/2010, ông Nguyễn Văn T1 có Đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gửi UBND xã H, huyện Đ. Ngày 31/8/2010, UBND xã H, huyện Đ xác nhận vào Biên bản xác định không tranh chấp, ranh giới, mốc giới và khoảng cách thửa đất. Ngày 01/9/2010, UBND xã H xác nhận vào Đơn xin đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ của ông Nguyễn Văn T1 về kê khai về đất, tài sản so với hiện trạng: kê khai đúng so với hiện trạng đất; nguồn gốc sử dụng đất: nhận chuyển nhượng; thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện tại: năm 2003; nguồn gốc và thời điểm tạo lập tài sản: không có tài sản; tình trạng tranh chấp về đất đai: không có tranh chấp; sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất: phù hợp với việc sử dụng đất. Ngày 01/10/2010, Văn phòng

đăng ký quyền sử dụng đất **huyện Đ** xác nhận đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ. Ngày 20/10/2010, **UBND huyện Đ**, tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định số 1568/QĐ-UBND về việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông **Nguyễn Văn T1**; cư trú tại: **Phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh**. Ngày 20/10/2010, ông **Nguyễn Văn T1** được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 377138.

Xét thấy: đối chiếu quy định tại Điều 135 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Điều 14 của Nghị định 88/2010/NĐ-CP ngày 19/10/2010 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thấy rằng: trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ số AE 060964; GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 377138 không đảm bảo đúng quy định như: không có thủ tục công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ tại trụ sở UBND xã trong thời gian 15 ngày; xem xét các ý kiến đóng góp đối với các trường hợp xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không có thủ tục công bố công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở **Ủy ban nhân dân xã**, trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai. Vì đây là thủ tục quan trọng để xác định có hay không có ý kiến, tranh chấp về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, Văn bản số 153/UBND-NL ngày 07/6/2023 của **UBND thị trấn Đ** phúc đáp cho Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai về việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ thuế của bà **L1**, ông **T1** đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 27 nay là thửa đất số 68, tờ bản đồ số 86 tại **thôn B, xã H** như sau: không có hồ sơ địa chính lưu trữ kê khai quyền sử dụng đất của thửa đất số 161, tờ bản đồ số 27; về nghĩa vụ kê khai nộp thuế thì bà **Hoàng Thị L1** và ông **Nguyễn Văn T1** chưa nộp hồ sơ kê khai đất phi nông nghiệp.

[2.5] Biên bản lập ngày 03/1/2006 có xác nhận của **UBND xã H** thể hiện: thửa đất bà **Hoàng Thị L1** đề nghị cấp GCNQSDĐ giáp với các chủ sử dụng đất gồm **Nguyễn Tiến T2** (thửa 160), **Nguyễn Thị V1** (thửa 154), **Nguyễn Thị T3** (thửa số 170). Biên bản lập ngày 31/8/2010 có xác nhận của **UBND xã H** thể hiện: thửa đất ông **Nguyễn Văn T1** đề nghị GCNQSDĐ giáp với các chủ sử dụng đất gồm ông **Nguyễn Văn L2**, ANGLIK.

Văn bản số 299/UBND-NL ngày 13/9/2023 và Văn bản số 2274/CNVPĐKĐĐ ngày 30/11/2023 của Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ** cung cấp có nội dung: thửa đất số 161 có tiếp giáp với các chủ sử dụng đất gồm ông **Nguyễn Văn L2**, bà **Nguyễn Thị T3**, ANGLIK (là chủ sử dụng đất có tên trong Biên bản xác nhận không tranh chấp của các hộ dân liền kề). Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của ông **L2**, bà **T4** (vợ của ông **A** đã chết) thể hiện những

người này có đất giáp khu nhà tập thể của **Trường tiểu học T5**, tuy nhiên không biết chủ sử dụng đất là ai và chữ ký trong Biên bản xác nhận không tranh chấp không phải của họ.

[2.6] Với những nội dung được phân tích nêu trên thấy rằng: một thửa đất cùng số tờ, số thửa nhưng cấp GCNQSDĐ cho 02 chủ sử dụng đất khác nhau; trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ không đúng quy định của pháp luật; việc lưu trữ hồ sơ không đảm bảo dẫn đến việc thất lạc tài liệu quan trọng là “*Hợp đồng chuyển nhượng đất*” đề ngày 7/11/2003. Do đó, cần hủy GCNQSDĐ số AE 0060964 ngày 18/9/2006 do **UBND huyện Đ** cấp cho bà **Hoàng Thị L1** và GCNQSDĐ số BD 377138 ngày 20/10/2010 do **UBND huyện Đ** cấp cho ông **Nguyễn Văn T1**. Đối với GCNQSDĐ số BY 116716 do **UBND huyện Đ** cấp ngày 24/12/2014 cho bà **Hoàng Thị L1** và phần xác nhận nội dung biến động chuyển quyền sử dụng đất sang cho bà **Nguyễn Thị L** được Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ** xác nhận ngày 16/3/2018, do được cấp xác nhận nội dung đăng ký biến động từ cấp GCNQSDĐ số AE 0060964 cấp không đúng quy định, nên cũng cần hủy GCNQSDĐ số BY 116716 và nội dung chỉnh lý đăng ký biến động.

[3] Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự và nội dung đã được phân tích tại mục [1], [2] nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng: kháng cáo của bà **Nguyễn Thị L** là không có căn cứ chấp nhận. Bác kháng cáo của bà **Nguyễn Thị L**, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Án phí hành chính phúc thẩm: bà **Nguyễn Thị L** phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính. Bác kháng cáo của bà **Nguyễn Thị L**, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

2. Áp dụng khoản 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; khoản 2 Điều 116; khoản 1; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 206; Điều 348; Điều 358 của Luật Tổ tụng hành chính; Điều 32; Điều 50; Điều 52; Điều 122; Điều 123 của Luật Đất đai năm 2003; Điểm d khoản 2 Điều 135 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Khoản 1 Điều 12 của Nghị định 88/2010/NĐ-CP ngày 19/10/2010 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất; Điều 32 của 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. Xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn T1**:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 0060964 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18/9/2006 cho bà **Hoàng Thị L1**;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 116716 do UBND huyện Đ cấp ngày 24/12/2014 cho bà **Hoàng Thị L1**;

Hủy phần xác nhận nội dung biến động chuyển quyền sử dụng đất ngày 16/3/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 116716 do UBND huyện Đ cấp ngày 24/12/2014.

2.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà **Nguyễn Thị L**:

Hủy Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 20/10/2010 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông **Nguyễn Văn T1**;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN số CH00162 do UBND huyện Đ cấp ngày 20/10/2010 ghi tên chủ sử dụng đất “**Nguyễn Văn T1**”.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: bà **Nguyễn Thị L** phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền bà **L** đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000045 ngày 15/3/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai (nay là Thi hành án dân sự tỉnh G).

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

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn Thường

Nguyễn Tấn Long

Trần Quốc Cường