

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **101/2022/HC-PT**

Ngày 26 - 4 - 2022

V/v: “*Khiếu kiện quyết định
hành chính trong lĩnh vực quản lý
đất đai*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thúy Cầu

Các Thẩm phán: Ông Phạm Việt Cường

Ông Nguyễn Tấn Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Hoàng, Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chiến, Kiểm sát viên.

Vào ngày 26 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 204/2021/TLPT-HC ngày 18 tháng 5 năm 2021 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 12/2021/HC-ST ngày 05 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1432/2022/QĐ-PT ngày 01/4/2022, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Quách V. Địa chỉ: Thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Bùi Đức S. Địa chỉ: 228 đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Ngọc Th, chức vụ: Phó chủ tịch UBND thành phố B. **Vắng mặt.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Huỳnh Nhật N, chức vụ:

Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B. **Vắng mặt.**

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1. Địa chỉ: 3B đường T1, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. **Vắng mặt.**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Lê S1. Địa chỉ: 200/20/5 đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Tạ Quang T3, Văn phòng luật sư THT. Địa chỉ: Khu C, Tầng 1, Tòa nhà Trung tâm văn hóa tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Ông Quách Đức N2. Địa chỉ: Thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. **Vắng mặt.**

3. Ông Quách Đức L1. Địa chỉ: Thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. **Vắng mặt.**

4. Bà Quách Thị Ngọc L2. Địa chỉ: Thị trấn E1, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk. **Vắng mặt.**

5. Bà Quách Thị Thanh Th. Địa chỉ: Thôn 3, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. **Vắng mặt.**

6. Ông Quách P.

7. Bà Quách Thị M.

Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; **vắng mặt.**

Người đại diện theo ủy quyền của bà Quách Thị M: Ông Lê Anh Đ. Địa chỉ: Hẻm 111 đường TKH, tổ dân phố 5, phường T4, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. **Vắng mặt.**

8. Ông Quách Tr. Địa chỉ: Thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. **Vắng mặt.**

9. Quách T5. Địa chỉ: Số nhà 28, đường A, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. **Vắng mặt.**

10. Ông Ngô Th1 và bà Hoàng Thị Thu H1; có đơn xin **vắng mặt.**

Địa chỉ: Thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng người khởi kiện và đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Bố tôi là Quách X, sinh năm 1923 và mẹ tôi là Quách Thị M, sinh năm 1931, bố mẹ tôi sinh được 10 người con: Quách Q, sinh năm 1949; Quách Tr, sinh năm 1951; Quách U, sinh năm 1953 (đã mất); Quách P, sinh năm 1959; Quách Thị Ngọc L2, sinh năm 1961; Quách Đức N2, sinh năm 1964; Quách Đức Tịnh, sinh năm 1966 (đã mất); Quách L1, sinh năm 1969; Quách Thị Thanh

Th, sinh năm 1972 và tôi Quách V, sinh năm 1958. Năm 1966, bố mẹ tôi có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Luật diện tích đất 3.070m² tại Thôn 2, xã H, thành phố B. Năm 1995, bố tôi mất không để lại di chúc. Đến ngày 10-5-2005, UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AC 424018 đối với thửa đất số 334, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.070m² tại Thôn 2, xã H, thành phố B cho hộ bà Quách Thị M. Tại thời điểm đó tôi nghĩ việc UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ cho mẹ tôi là đúng. Đến tháng 5/2020, tôi sửa lại nhà cho mẹ tôi thì phát hiện diện tích đất của bố mẹ đã tách thành ba thửa và đã được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ vào ngày 02-3-2007 cho ba trong số các anh chị em của tôi, cụ thể:

+ GCNQSDĐ số AH 910573 cấp cho hộ ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1 đối với thửa đất số 334, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.050m²;

+ GCNQSDĐ số AH 910575 cấp cho ông Quách Đức N2 đối với thửa đất số 334B, tờ bản đồ số 7, diện tích 510m²;

+ GCNQSDĐ số AH 910574 cấp cho ông Quách Đức L1 đối với thửa đất số 334C, tờ bản đồ số 7, diện tích 510m²;

Việc UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1; ông Quách Đức L1; ông Quách Đức N2 là trái quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các anh chị em trong gia đình. Do đó, tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy các GCNQSDĐ trên.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:

Ngày 10-5-2005, UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AC 424018 đối với thửa đất số 334, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.070m² tại thôn 2, xã H, thành phố B cho hộ bà Quách Thị M (trong đó có 400m² đất ở và 2.670m² đất nông N2). Ngày 22-12-2006, bà Quách Thị M tách thửa và lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các con là ông Quách Q thửa đất số 334, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.050m²; ông Quách Đức N2 thửa đất số 334B, tờ bản đồ số 7, diện tích 510m²; ông Quách Đức L1 thửa đất số 334C, tờ bản đồ số 7, diện tích 510m²;

Ngày 02-3-2007, UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AH 910573 cho hộ ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1 đối với thửa đất số 334, tờ bản đồ số, 7, diện tích 2.050m²; GCNQSDĐ số AH 910575 cho ông Quách Đức N2 đối với thửa đất số 334B, tờ bản đồ số 7, diện tích 510m²; GCNQSDĐ số AH 910574 cho ông Quách Đức L1 đối với thửa đất số 334C, tờ bản đồ số 7, diện tích 510m²; Việc UBND thành phố B cấp các GCNQSDĐ trên là đảm đúng trình tự thủ tục, đúng quy định của pháp luật về đất đai nên UBND thành phố B đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách V.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách P; bà Quách Thị

Ngọc L2; bà Quách Thị Thanh Th; bà Quách Thị M trình bày:

Về các thành viên trong gia đình như người khởi kiện đã trình bày, về nguồn gốc căn nhà và quyền sử dụng đất vợ chồng ông Quách X và bà Quách Thị M có từ năm 1968, trước năm 1975 là nhà sàn, sau năm 1975 có sửa chữa và xây dựng lại. Ngày 08-8-1994, ông Quách X làm đơn xin xác nhận đất thổ cư kính gửi UBND xã H xác nhận, ngày 20-8-1994, Phòng Quản lý đô thị thuộc UBND thị xã B lập bản thuyết minh trích lục về căn nhà, cùng ngày UBND thị xã B đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 0636/CN-UB cho vợ chồng ông Quách X và bà Quách Thị M.

Năm 1995, ông Quách X chết, không để lại di chúc. Ngày 22-02-2005, bà Quách Thị M có đơn đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 334, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.070m² được địa chính xã; địa chính thành phố B và UBND thành phố B xác nhận. Trong phiếu chuyển thông tin địa chính ngày 28-02-2005 và tờ khai lệ phí trước bạ đều kê khai tên bà Quách Thị M nhưng người ký không phải là bà M. Tờ khai nộp thuế ngày 07-3-2005 người kê khai là ông Quách X nhưng ông Quách X đã mất từ năm 1995.

Ngày 10-5-2005, UBND thành phố B ban hành quyết định số 2170/QĐ-UB về việc cấp GCNQSDĐ cho bà Quách Thị M, cùng ngày UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AC 424018 đối với thửa đất số 334, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.070m² tại Thôn 2, xã H, thành phố B cho hộ bà Quách Thị M. Sau khi bà Quách Thị M được cấp GCNQSDĐ thì các ông Quách Q, Quách Đức L1 và Quách Đức N2 đã tự ý kê khai để được cấp GCNQSDĐ. Nên ngày 02-3-2007, UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AH 910573 cho hộ ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1 đối với thửa đất số 334, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.050m²; GCNQSDĐ số AH 910575 cho ông Quách Đức N2 đối với thửa đất số 334B, tờ bản đồ số 7, diện tích 510m²; GCNQSDĐ số AH 910574 cho ông Quách Đức L1 đối với thửa đất số 334C, tờ bản đồ số 7, diện tích 510m²;

Việc ông Quách Q, Quách Đức L1 và Quách Đức N2 được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ là trái quy định của pháp luật. Bởi lẽ, diện tích đất trên là tài sản của hộ gia đình, chưa phân chia thừa kế; 03 GCNQSDĐ được cấp có nguồn gốc là tặng cho nhưng lại ghi là chuyển nhượng; không có hợp đồng tặng cho giữa bà Quách Thị M và ông Quách Q, bà Đỗ Thị N1.

Do đó, ông P, bà L2, bà Th, bà M đồng ý với yêu cầu của người khởi kiện, đề nghị Tòa án hủy các GCNQSDĐ trên.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1 trình bày:

Tôi và bà Đỗ Thị N1 là vợ chồng, năm 2007 vợ chồng tôi được mẹ là bà Quách Thị M cho lô đất diện tích 2.050m² tại thôn 2, xã H, thành phố B. Tại thời điểm tặng cho mẹ tôi hoàn toàn minh mẫn, việc tặng cho là hoàn toàn tự

nguyện và không bị ép buộc, tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật. Sau đó, vợ chồng tôi làm các thủ tục xin cấp GCNQSDĐ, ngày 02/3/2007 UBND thành phố B đã cấp GCNQSDĐ số AH 910573 đối với thửa đất số 4334, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.050m². Việc UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng tôi là đảm bảo đúng quy định của pháp luật, tôi cũng đã sử dụng diện tích đất trên từ lâu, không có tranh chấp. Nay ông Quách V khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ thì tôi không đồng ý. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách V.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Đức L1 trình bày:

Năm 2007, tôi được mẹ tôi tặng cho lô đất tại thôn 2, xã H, thành phố B. Tại thời điểm tặng cho mẹ tôi hoàn toàn minh mẫn, việc tặng cho là hoàn toàn tự nguyện và không bị ép buộc, tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật.

Sau đó tôi làm các thủ tục xin cấp GCNQSDĐ, ngày 02-3-2007 tôi được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AH 910574 đối với thửa đất số 334C, tờ bản đồ số 7, diện tích 510m². Việc UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ cho tôi là đảm bảo đúng quy định của pháp luật, tôi cũng đã sử dụng diện tích đất trên từ lâu, không có tranh chấp. Nay ông Quách V khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ thì tôi không đồng ý, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách V.

Hiện tại tôi đã thế chấp quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng Nông N2 và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh H để vay tiền. Các hợp đồng thế chấp và hợp đồng vay tôi không lưu giữ nên không thể cung cấp được cho Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án ông Quách Đức L1 có đơn tự nguyện giao trả lại thửa đất số 334C cho bà Quách Thị M.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Đức N2 trình bày:

Năm 2007, tôi được mẹ tôi tặng cho lô đất tại thôn 2, xã H, thành phố B. Tại thời điểm tặng cho mẹ tôi hoàn toàn minh mẫn, việc tặng cho là hoàn toàn tự nguyện và không bị ép buộc, tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật.

Sau đó tôi là làm các thủ tục xin cấp GCNQSDĐ, ngày 02-3-2007, tôi được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AH 910575 đối với thửa đất số 334B, tờ bản đồ số 7, diện tích 510m². Việc UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ cho tôi là đảm bảo đúng quy định của pháp luật, tôi cũng đã sử dụng diện tích đất trên từ lâu, không có tranh chấp. Nay ông Quách V khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ thì vợ chồng tôi không đồng ý, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách V.

Hiện tại tôi đã thế chấp quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng Nông N2 và

Phát triển nông thôn Việt Nam - PGD Đại Lộc để vay tiền bổ sung vốn kinh doanh.

Các hợp đồng thế chấp và hợp đồng vay tôi không lưu giữ nên không thể cung cấp được cho Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án ông Quách Đức N2 có đơn tự nguyện giao trả lại thửa đất số 334B cho bà Quách Thị M.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông N2 và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh H (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Đối với Quyền sử dụng đất số, AH 910574, thửa đất số 334C, tờ bản đồ số 7, diện tích 510m² do UBND thành phố B cấp cho ông Quách Đức L1 ngày 02-3-2007, ông Quách Đức L1 đã dùng để thế chấp cho bên thứ ba vay vốn tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 164/TCN3 ngày 21-11-2011, hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đại An và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 25-11-2020, ông Quách Đức L1 tất toán khoản vay, Ngân hàng đã xuất trả GCNQSDĐ số AH 910574 cho ông Quách Đức L1. Nên Ngân hàng đề nghị Tòa án không triệu tập Ngân hàng tham gia tố tụng.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông N2 và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc Đắc Lắc trình bày:

Phòng giao dịch Đại Lộc thuộc Ngân hàng Nông N2 và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc Đắc Lắc nhận tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số AH 910575 của ông Quách Đức N2 là hợp lệ, hợp pháp để cho vay, thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Do đó Ngân hàng đề nghị Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án phải đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng để Ngân hàng có thể thu hồi toàn bộ khoản nợ gốc, nợ lãi.

Với nội dung nêu trên tại Bản án hành chính sơ thẩm số 12/2021/HC-ST, ngày 05-4-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc đã quyết định.

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; Luật đất đai năm 2003; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Quách V.

Tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 910573 do UBND thành phố B cấp cho hộ ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1 ngày 02-3-2007 đối với thửa đất số 334, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.050m² tại thôn 2, xã H, thành phố B; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 910574 do UBND thành phố B cấp cho ông Quách Đức L1 ngày 02-3-2007 đối với thửa đất số 334C, tờ bản

đồ số 7, diện tích 510m² tại thôn 2, xã H, thành phố B và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 910575 do UBND thành phố B cấp cho ông Quách Đức N2 ngày 02-3-2007 đối với thửa đất số 334B, tờ bản đồ số 7, diện tích 510m² tại thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đề được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo cho đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1 kháng cáo Bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát cấp cao Đà Nẵng đề nghị căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính 2015. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1. Giữ nguyên Bản án số 12/2021/HC-ST ngày 05-4-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; thẩm tra công khai tại phiên tòa; nghe ý kiến trình bày, đề nghị của đương sự; quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao Đà Nẵng và các văn bản pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối tượng khởi kiện: Ngày 01-10-2020, ông Quách V và đồng nguyên đơn làm đơn khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy GCNQSDĐ số AH 910573 cấp cho ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1 đối với thửa đất số 334 diện tích 2.050m², GCNQSDĐ số AH 910574 cấp cho ông Quách Đức L1 đối với thửa đất số 334C diện tích 510m², GCNQSDĐ số AH 910575 cấp cho ông Quách Đức N2 đối với thửa đất số 334B diện tích 510m² cùng ngày 02-3-2007 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp tại thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đây là đối tượng khởi kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và còn trong thời hiệu khởi kiện quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 32, Điều 116 Luật tố tụng hành chính 2015. Riêng GCNQSDĐ cấp cho ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1 như phân tích ở phần [1] được chỉnh biến động sang tên cho anh Quách T5 tại trang 04 ngày 27-7-2020 là quyết định có liên quan cần được xem xét trong cùng vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh Quách T5, vợ chồng ông Ngô Th1 và bà Hoàng Thị Thu H1 là những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1, ông Quách Đức

L1 vào tham gia với tư cách là những người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa những người này vào tham gia với tư cách là những người có quyền, nghĩa vụ liên quan là đã khắc phục về mặt tố tụng cho Tòa án cấp sơ thẩm đúng theo quy định pháp luật

[3] Xét đơn kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp do Vợ chồng cụ Quách X (chết năm 1995) và cụ Quách Thị M nhận chuyển nhượng của ông Bùi Luật vào năm 1994 với 3.070m² đất tại thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Cụ Quách X và cụ Mảo có 10 người con, gồm: Ông Quách Q, Quách Tr, Quách U (đã chết), Quách P, Quách Thị Ngọc L2, Quách Đức N2, Quách Đức Tịnh (đã chết); Quách L1, Quách Thị Thanh Th và Quách V. Cụ Quách X chết không để lại di chúc. Ngày 22-02-2005, bà Quách Thị M có đơn đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 334, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.070m² được địa chính xã H, thành phố B và UBND thành phố B xác nhận. Ngày 10-5-2005, hộ cụ Quách Thị M được cấp giấy chứng nhận. Như vậy, đây là tài sản chung của cụ Quách Thị M và 10 người con nêu trên. Việc một mình cụ Mảo tặng cho ông Quách Q diện tích 2.050m², ông Quách Đức N2 510m² và ông Quách L1 510m² thuộc các thửa đất lần lượt số 334, 334B, 334C cùng ngày 02-3-2007 tại thôn 2, xã H mà không được toàn bộ thành viên gia đình thuộc hàng thừa kế của cụ X là trái pháp luật. Việc ông Quách Q cho rằng cụ Mảo đã tặng cho ông 2.050m² và Quách Đức N2, ông Quách L1 mỗi người diện tích 510m² nên đã làm thủ tục và được cấp GCNQSDĐ đứng tên ông Q và bà N1, ông Quách Đức N2, ông Quách Đức L1 vào năm 2007. Tuy nhiên, cụ Mảo hơn 90 tuổi không thừa nhận có việc tặng cho đất khi cụ Mảo lập Văn bản di chúc (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền) thể hiện: *Một nửa của diện tích 3.070m² đất dùng làm nhà thờ tổ tiên, ½ còn lại phân chia cho 10 người con của cụ X, cụ Mảo...* Như vậy, việc ông Quách Q, bà N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Quách V và đồng nguyên đơn mà cho rằng thửa đất số 334 đã được cụ Mảo tặng cho và ông đã được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ hợp pháp nên thuộc quyền sở hữu của ông Quách Q, bà Đỗ Thị N1 là không thuyết phục. Hơn nữa, trên đất tranh chấp còn có 01 ngôi nhà ở cấp 4 và tài sản gắn với quyền sử dụng đất đã được UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho cụ Quách X ngày 20-8-1994, hiện sinh sống trong căn nhà này là hộ ông Quách Đức L1 và ông Quách Đức N2.

[4] Đối với GCNQSDĐ đã cấp lần lượt cho ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1, ông Quách Đức L1 và ông Quách Đức N2 biến động như sau:

- Đối với ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1: Trong quá trình tố tụng, ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1 đã lập hợp đồng tặng cho anh Quách T5 (con trai ông Q,

bà N1) toàn bộ thửa đất số 334, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.050m² có GCNQSDĐ số AH 910573 mang tên hộ ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1 năm 2007. Tuy nhiên, ngày 27-7-2020, GCNQSDĐ này được tặng cho anh Quách T5 và đã đăng ký chỉnh biên động sang tên anh Quách T5 tại trang 04 vào ngày 27-7-2020 như phân tích ở phần [2].

- Đối với ông Quách Đức L1: Ngày 21-11-2011, ông Quách Đức L1 đã thế chấp Giấy chứng nhận AH 910574 đối với thửa đất số 334C, tờ bản đồ số 7, diện tích 510m² cho Ngân hàng Nông N2 & Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa Ngân hàng Nông N2 & Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh H tham gia với tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng pháp luật. Tuy nhiên, ngày 25-11-2020, ông Quách Đức L1 tắt toán khoản vay, Ngân hàng đã xuất trả GCNQSDĐ số AH 910574 cho ông Quách Đức L1 và từ chối tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm. Ngày 31-8-2020, ông Quách Đức L1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Ngô Th1 và bà Hoàng Thị Thu H1 theo Giấy thỏa thuận đặt cọc giữa các bên đương sự (giấy chứng nhận được giao cho ông Ngô Th1). Đồng thời, ông Th1, bà H1 có văn bản thể hiện nội dung *biết rõ về quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong vụ án và xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc, buổi hòa giải kể cả quyết định của Tòa và từ chối tham gia tố tụng tất cả các phiên tòa, sơ thẩm, phúc thẩm, giám đốc thẩm.. liên quan đến vụ án nêu trên (nếu có).*

- Đối với ông Quách Đức N2: Giấy chứng nhận số AH 910575 cấp cho ông Quách Đức N2 đối với thửa đất số 334B, tờ bản đồ số 7, diện tích 510m² tại thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ông Quách Đức N2 đã thế chấp Giấy chứng nhận số AH 910575 ngày 03-02-2007 cho Ngân hàng Nông N2 & Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc Đắk Lắk- Phòng giao dịch Đại Lộc, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa Ngân hàng Nông N2 & Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh nhánh Bắc Đắk Lắk tham gia với tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng pháp luật. Ngày 12-4-2021, ông Quách Đức N2 đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ xong nợ vay và Ngân hàng từ chối tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm.

[5] Bên cạnh đó, UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AH 910574 cho ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1, sau đó tiếp tục chỉnh biên động tại trang 04 sang tên anh Quách T5 theo yêu cầu của ông Quách Q và bà N1; cấp GCNQSDĐ cho ông Quách Đức N2 và cấp GCNQSDĐ cho ông Quách Đức L1 cùng ngày 02-3-2007 của Ủy ban nhân dân thành phố B đối với thửa đất lần lượt số 334, 334B, 334C, tờ bản đồ số 7, trong khi quyền sử dụng đất này vẫn thuộc quyền sở hữu của cụ Mão và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ X là trái quy

định pháp luật.

[6] Việc anh Quách T5 cho rằng khi nhận hợp đồng tặng cho của ông Quách Q, bà Đỗ Thị N1 thì đã vay tiền Ngân hàng 770 triệu đã chi phí chăm lo sức khỏe..cho ông Quách Q, bà N1 và giá trị trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Quách Đức L1 cho ông Ngô Th1 và bà Hoàng Thị Thu H1 thì các bên đã hoàn thành giao dịch và nhận tiền đầy đủ theo thỏa thuận. Hội đồng xét thấy nội dung này không giải quyết trong vụ án hành chính nên cần tách ra để các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác nếu còn thời hiệu khởi kiện là đúng pháp luật.

Từ phân tích nêu trên, không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1. Chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí:

Ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1 không được chấp nhận đơn kháng cáo nên phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 193, khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính;

QUYẾT ĐỊNH

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 12/2021/HC-ST ngày 05-4-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. **Xử:**

Áp dụng khoản 2 Điều 24, Điều 36 Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi bổ sung năm 1998; khoản 4, Điều 29, Điều 203, Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 97, Điều 98, Điều 99, Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách V, đề nghị:

Tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 910573 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho hộ ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1 ngày 02-3-2007 đối với thửa đất số 334, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.050m² tại thôn 2, xã H, thành phố B; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 910573 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho hộ ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1 ngày 02-3-2007 đối với thửa đất số 334, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.050m² tại thôn 2, xã H, thành phố B đã được chỉnh biên động sang tên tại trang 04 cho anh Quách T5 ngày 27-7-2020; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 910575 do Ủy

ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Quách Đức N2 ngày 02-3-2007 đối với thửa đất số 334B, tờ bản đồ số 7, diện tích 510m² tại thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 910574 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Quách Đức L1 ngày 02-3-2007 đối với thửa đất số 334C, tờ bản đồ số 7, diện tích 510m² tại thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Căn cứ khoản 1, Điều 349 Luật tố tụng hành chính năm 2015; khoản 2 Điều 30, khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1 phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí hành chính phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 60AA/2021/0006763 ngày 22-4-2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (do ông Quách T5 nộp thay). Ông Quách Q và bà Đỗ Thị N1 đã nộp đủ án phí.

Các Quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 26 - 4 - 2022./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lê Thúy Cầu