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: 239/2023/HC-PT
Ngày: 27-7-2023
V/v: "Kiện quyết định hành chính về 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: Ông Nguyễn Tấn Long
Các thẩm phán: Ông Phạm Tồn
Ông Phạm Văn Hợp

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thu Hiền, Thư ký Tòa án của 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 Lê Phước Thạnh, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 303/2022/TLPT-HC ngày 14 tháng 11 năm 2022 về việc *"Kiện quyết định hành chính về lĩnh vực quản lý đất đai*". Do bản án hành chính sơ thẩm số 129/2022/HC-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2473/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1- Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: Buôn C, thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2- Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ trụ sở: A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đại T1 - Phó Chủ tịch; vắng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Hoàng Tiến M - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt và có gửi văn bản nêu ý kiến đến phiên tòa.

2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ; trụ sở: 46 P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H - Phó Giám đốc, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Mai Văn P - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

3.1. Bà Vũ Thị P1; địa chỉ: Thôn D, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Văn Ú, Luật sư Trung tâm T2. Địa chỉ: Tổ A, phường N, TP G, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

3. 2. Ngân hàng N5;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vương Hồng L – Giám đốc A5, Chi nhánh tỉnh Đ; địa chỉ trụ sở: E N, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk

Người đại diện theo ủy quyền lại: ông Phạm Ngọc H1- Quyền Giám đốc Phòng G - A5 chi nhánh tỉnh Đ; địa chỉ trụ sở: E L, phường E, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Chị H'Đim Niê, sinh năm 1984

3.4. Anh Y Noar N, sinh năm 1992

3.5. Anh Y Yar N1, sinh năm 1993

3.6. Chị H'Wil N2, sinh năm 1995

3.7. Chị H'Rom N3, sinh năm 1996

Cùng địa chỉ: Buôn T, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; đều vắng mặt.

4. Người kháng cáo: bà Vũ Thị P1, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt theo trình bày của các bên đương sự như sau:

- *Người khởi kiện ông* Nguyễn Văn T *trình bày:*

Ngày 01/9/1994, tôi có nhận chuyển nhượng của ông Y Jem B (hiện nay đã chết) một lô đất trống có diện tích 8.500m^2. Việc chuyển nhượng có lập giấy tờ viết tay có chứng thực, xác nhận của chính quyền địa phương. Đất có tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông A Ma H3'Đen; Phía Tây giáp đường đi; Phía Nam giáp đất ông A Ma H4 (là ông Y Mhon A); Phía Bắc giáp đất ông A Ma S.

Đến năm 1995 gia đình tôi trồng cà phê trên đất và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không có tranh chấp với ai. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là Giấy CNQSDĐ).

Tháng 6/2020 tôi đi làm thủ tục để được cấp Giấy CNQSDĐ thì được biết một phần diện tích đất mà gia đình tôi đang quản lý sử dụng đã được Ủy ban nhân dân thành phố B (Viết tắt là UBND thành phố B) cấp Giấy CNQSDĐ số H114482 ngày 23/11/1995 cho hộ ông Y Mhon A1, thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.760m^2. Sau đó, hộ ông Y Mhon A1 đã làm thủ tục thừa kế lại thửa đất trên cho ông Y Mhon A1, ông Y Mhon A1 đã chuyển nhượng cho bà

Vũ Thị P1. Đến ngày 28/8/2020, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp đổi lại cho bà Vũ Thị P1 theo Giấy CNQSDĐ số CV616868, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 51, diện tích 3593,1m^2

Vì vậy, tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H114482 do UBND thành phố B cấp ngày 23/11/1995 cho hộ ông Y Mhõn A2 đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.760m^2; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV616868 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/8/2020 cho bà Vũ Thị P1, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 51, diện tích 3.593,1m^2 tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- *Quá trình giải quyết vụ án, người bị kiện* Ủy ban nhân dân thành phố B *đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia tố tụng, không có văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện và không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.*

- *Người đại diện của người bị kiện* Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ *trình bày:*

Ngày 23/11/1995, hộ ông Y Mhõn A2 được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số H 114482 đối với các thửa đất: Thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13; thửa đất số 329, tờ bản đồ số 9; thửa đất số 386, 387, 429, 385, 430, 438, 449, 459, 460, 448, 439, 440, 446, 447, 461, 462, tờ bản đồ số 5, các thửa đất tọa lạc tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 30/10/2018, hộ ông Y Mhõn A2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chỉnh lý biến động để thừa kế cho ông Y Mhõn A2. Ngày 14/01/2019, ông Y Mhõn A2 chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho bà Vũ Thị P1, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chỉnh lý biến động.

Năm 2020, bà Vũ Thị P1 thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy CNQSDĐ đối với các thửa đất nêu trên. Ngày 28/08/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp các Giấy CNQSDĐ cho bà P1 trong đó có Giấy CNQSDĐ số CV 616868 đối với thửa đất số 181 (cũ 111), tờ bản đồ số 51 (cũ 13), hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng N5 - Chi nhánh tỉnh Đ - Phòng G, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240761055/TC/2020, được Văn phòng C công chứng ngày 11/09/2020, theo số công chứng: 09929, quyển số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD.

Căn cứ thành phần hồ sơ thừa kế, chuyển nhượng, cấp đổi Giấy CNQSDĐ, trình tự thủ tục thực hiện và các quy định của pháp luật, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ nhận thấy việc giải quyết hồ sơ là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk phối hợp với hộ ông Nguyễn Văn T và UBND xã E, thành phố B kiểm tra, xác minh thực tế và căn cứ hồ sơ vụ việc để xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà* Vũ Thị P1 *trình bày:*

Vào khoảng tháng 11/2018, tôi có nhận chuyển nhượng của ông Y Mhõn A2 một thửa đất có tổng diện tích 6.170m^2, trong đó thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.760m^2 (mà hiện nay ông Nguyễn Văn T đang khởi kiện) đã được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số H114482 ngày 23/11/1995 cho hộ ông Y Mhõn A2 tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, chỉnh lý biến động để thừa kế cho ông Y Mhõn A3 ngày 30/10/2018.

Sau đó tôi làm thủ tục cấp đổi Giấy CNQSDĐ và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp lại Giấy CNQSDĐ số CV616868 ngày 28/8/2020 cho bà Vũ Thị P1, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 51, diện tích 3.593,1m^2 tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay do không có nhu cầu sử dụng nên tôi có cho ông Y Mhõn A2 tiếp tục canh tác và thu hoạch cà phê trên đất đến khi nào tôi cần thì ông Y Mhõn A2 sẽ giao lại cho tôi. Hai bên chỉ nói miệng với nhau, không lập văn bản gì khác.

Ngày 11/9/2020, tôi đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240761055/TC/2020 ngày 11/9/2020, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 51, diện tích 3.593,1m^2 tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để vay vốn tại Ngân hàng N5 – Chi nhánh Đ – Phòng G, hiện nay vẫn chưa đến hạn trả nợ.

Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và ông Y Mhõn A2 được thực hiện đúng quy định của pháp luật, do đó tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan* Ngân hàng N5 *trình bày:*

Ngày 11/9/2020, bà Vũ Thị P1 ký kết Hợp đồng thế chấp số 240761055/TC/2020 với Ngân hàng N5 tại Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk - Phòng G (Viết tắt là Ngân hàng) để bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng.

Ngày 10/01/2022, Ngân hàng đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 5200-LAV-202200103, hạn mức cho vay là 1.800.000.000 đồng đối với bà P1. Theo đó, nghĩa vụ trả nợ của khách hàng được đảm bảo tại 02 Hợp đồng thế chấp số: 240761055/TC/2020 ngày 11/9/2020; Hợp đồng thế chấp số 240761055/TCBL/2016 ngày 17/10/2016 và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐTC ngày 26/10/2017.

Hợp đồng thế chấp số 240761055/TC/2020 ngày 11/9/2020, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSDĐ số CV 616868 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/8/2020 cho bà Vũ Thị P1: thửa đất số 181 (cũ 111), tờ bản đồ số 51 (cũ 13), diện tích: 3.593,1m^2, tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B theo đúng quy định của pháp luật.

Ngân hàng nhận thế chấp tài sản đảm bảo và thực hiện cấp tín dụng đối với khoản vay của bà Vũ Thị P1 là ngay tình và tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của người khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy CNQSDĐ số CV 616868 do Sở Tài nguyên và

môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/8/2020 cho bà Vũ Thị P1. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk công nhận tính pháp lý của Giấy CNQSDĐ số CV 616868 nêu trên, công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số 240761055/TC/2020 ngày 11/9/2020 được ký kết giữa bà Vũ Thị P1 với Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

- *Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị H'Đim Niê, anh* Y Noar N, *anh* Y Yar N1, *chị* H'Wil N2, *chị* H'Rom N3 *đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt, không có văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện và không cung cấp tài liệu* chứng cứ gì.

[2] Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 129/2022/HC-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; khoản 1 Điều 115; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 135; Điều 164; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 206 của Luật Tố tụng hành chính;

Áp dụng khoản 2 Điều 24, khoản 1 Điều 73 Luật đất đai 1993; điểm d khoản 2 Điều 106; Điều 204 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H114482 do UBND thành phố B cấp ngày 23/11/1995 cho hộ ông Y Mhõn A4 đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.760m^2; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV616868 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/8/2020 cho bà Vũ Thị P1, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 51, diện tích 3.593,1m^2 tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Về chi phí tố tụng và án phí:

2.1- Về chi phí tố tụng: UBND thành phố B, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ mỗi đơn vị phải nộp 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Số tiền thu được được trả cho ông Nguyễn Văn T.

2.2- Về án phí: UBND thành phố B, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ mỗi đơn vị phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

[3] Kháng cáo:

Ngày 10-10-2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị P1 kháng cáo bản án sơ thẩm, với lý do thửa đất 111 đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Bà nhận chuyển nhượng lại là người chiến hữu, sử dụng ngay tình, đúng quy định pháp luật. Ông T lấy Biên bản sang nhượng đất làm căn cứ

khởi kiện là chưa đúng bởi giấy sang nhượng ghi "*phía nam giáp đất ông* B1" Tòa án sơ thẩm nhầm ông B1 và ông Y Mhõn A2 là hai người, nhưng thực chất là một người. Như vậy, đất của ông T có cạnh phía nam giáp đất thửa 111 của ông Y Mhõn A2. Đất ông T là thửa 113 giáp đất thửa 111 của ông Y Mhõn A2, sau này chuyển nhượng lại cho bà P1.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Vũ Thị P1 giữ nguyên kháng cáo bản án sơ thẩm. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà P1 trình bày lý do kháng cáo: ông T không đăng ký kê khai theo quy định nên không có quyền sử dụng đất. Ông Y Mhõn A2 là người đã đăng ký kê khai thửa đất 111 theo sổ mục kê năm 1993 nên mới là người có đủ thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà P1 nhận chuyển nhượng lại đất, là người thứ ba ngay tình nên phải được bảo vệ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: đây là phiên tòa phúc thẩm được mở lần thứ ba, Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Bác đơn kháng cáo, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

Ông Nguyễn Văn T cho rằng khoảng tháng 4/2022, ông T biết được thông tin một phần diện tích đất mà ông đang quản lý, sử dụng bị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhầm cho hộ ông Y Mhõn A2, sau đó ông Y Mhõn A2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị P1. Ngày 16/5/2022, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy CNQSDĐ số H114482 ngày 23/11/1995 do UBND thành phố B cấp cho hộ ông Y Mhõn A2 đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13 và Giấy CNQSDĐ số CV616868 ngày 28/8/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Vũ Thị P1, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 51, diện tích 3.593,1m^2 tại xã E, thành phố B, Đắk Lắk.

[2] Xem xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất tranh chấp:

Nguồn gốc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13 (nay là thửa đất số 181, tờ bản đồ số 51, diện tích 3.593,1m^2) tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 01/9/1994, ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng của ông Y Jem B thửa đất có tổng diện tích 8.500m^2 tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Việc chuyển nhượng được lập giấy tờ viết tay có xác nhận của cán bộ địa chính và chứng thực của UBND xã E, thành phố B. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông A Ma

H3'Đen (Nay là ông Nguyễn Minh V); Phía Tây giáp đường đi; Phía Nam giáp đất ông A Ma H4 (là ông Y Mhon A); Phía Bắc giáp đất ông A Ma S (Nay là ông Nguyễn Văn T).

Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông T đã quản lý, sử dụng liên tục từ đó cho đến nay, không có tranh chấp với ai. Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk (*BL 232*), vị trí thửa đất ông T đang sử dụng là Thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13, nay là thửa đất số 181, tờ bản đồ số 51, diện tích 3.593,1m^2. Lời khai của những người làm chứng có mặt tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ là những người có đất giáp ranh với thửa đất của ông T đang sử dụng, cũng là những người sinh sống lâu năm tại địa phương là ông Y Bhiu B2 – Buôn trưởng buôn T, xã E; ông Y Mhiêng Ê, ông Y Tuen N4 (*BL 236-238*) đều xác định ông T là người trồng cà phê, canh tác ở thửa đất trên từ năm 1995 cho đến nay. Đối với ông Y Mhõn A2 thì không canh tác, sử dụng thửa đất này mà sử dụng thửa đất bên cạnh, cách thửa đất ông T đang quản lý, sử dụng một đường lô về hướng N, bà Vũ Thị P1 cũng chưa từng sử dụng thửa đất này. Như vậy, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 51, diện tích 3.593,1m^2 do gia đình ông T đang quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1994 đến nay.

[3] Xét kháng cáo của bà Vũ Thị P1:

Ngày 23/11/1995 UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 114482, trong đó có thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13 tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho hộ ông Y Mhõn A2. Bà Vũ Thị P1 nhận chuyển nhượng lại thửa đất đất số 111, tờ bản đồ số 13 của ông Y Mhõn A2 vào năm 2018 (nay là thửa đất số 181, tờ bản đồ số 51).

Tuy nhiên, vào thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 111 tranh chấp, ông Y Mhõn A2 không phải là người đang quản lý sử dụng đất, nhưng vẫn kê khai làm thủ tục để đứng tên trên Giấy chứng nhận. Từ thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 đến năm 2018, hộ ông Y Mhõn A2 không sử dụng đất trên thực tế, cũng không thực hiện quyền của người đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 111. Như vậy, ông Y Mhõn A2 chỉ kê khai đăng ký và đứng tên trên Giấy chứng nhận QSD đất, mà không có quyền sử dụng đất trên thực tế; do đó, việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất thửa 111 cho ông ông Y Mhõn A2 là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 2 và khoản 1 Điều 73 Luật đất đai năm 1993.

Bà Vũ Thị P1 nhận chuyển nhượng thửa đất đất số 111, tờ bản đồ số 13 của ông Y Mhõn A2 vào năm 2018 (nay là thửa đất số 181, tờ bản đồ số 51). Tuy nhiên, bà P1 cũng thừa nhận chưa từng sử dụng thửa đất trên. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y Mhõn A2 và bà Vũ Thị P1 chỉ căn cứ vào Giấy CNQSDĐ đã cấp để lập Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định và được cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động mà không bàn giao đất trên thực địa. Hiện nay, gia đình ông T vẫn đang sử dụng đất để trồng cây cà phê, và từ năm 1995 đến nay không có ai tranh chấp, khởi kiện. Như vậy, khi nhận chuyển nhượng thì bà P1 thực tế là không được nhận đất trên

thực tế và cũng không được thực hiện quyền sử dụng đất, chỉ đứng tên trên Giấy chứng nhận. Khi cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà P1 nhưng lại đang tồn tại tài sản của ông T trên đất là không hợp lý.

Người kháng cáo cho rằng, ông T không đăng ký kê khai theo quy định nên không có quyền sử dụng đất. Ông Y Mhõn A2 là người đã đăng ký kê khai thửa đất 111 theo sổ mục kê năm 1993 nên mới là người có đủ thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993 thì "*Người sử dụng đất ổn định, được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Như vậy, trong trường hợp này, điều kiện cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm này của thửa đất 111 là "*người sử dụng đất ổn định"*. Bản án sơ thẩm không xác định hay công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T, nên việc công nhận quyền sử dụng cho ai và cấp Giấy chứng nhận QSD đất thuộc thẩm quyền của các cơ quan chức năng có thẩm quyền theo quy định pháp luật hiện hành.

Người kháng cáo cho rằng bà P1 nhận chuyển nhượng lại đất, là người thứ ba ngay tình; nhưng trong trường hợp này không có đất trên thực tế để hai bên giao dịch, ông Y Mhõn A2 không có đất trên thực tế để giao và bà P1 cũng không được nhận đất.

Khi vay vốn Ngân hàng, bà P1 thực tế không sử dụng đất, không có tài sản trên thửa đất 181, nhưng vẫn đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thế chấp. Biên bản xác định lại giá trị tài sản đối với thửa đất 181, tờ bản đồ số 51 do Ngân hàng lập cũng không thể hiện đúng tài sản trên đất, thửa đất này chỉ trồng cà phê, nhưng biên bản xác định có Nhà xây cấp IV, 360 cây tiêu và 380 cây cà phê; hơn nữa số cây Cà phê này lại là của ông T, chứ không phải của bà P1. Do đó, có cơ sở để cho rằng Biên bản xác định lại giá trị, không phải được lập tại thực địa của thửa đất 181 (111) nêu trên.

[4] Từ những nhận định trên, Bản án sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H114482 do UBND thành phố B cấp ngày 23/11/1995 cho hộ ông Y Mhõn A2 đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.760m^2; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV616868 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/8/2020 cho bà Vũ Thị P1 đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 51, diện tích 3.593,1m^2 tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không có tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu 300.000 đồng tiền án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 241, Điều 242 Luật Tố tụng hành chính; Bác kháng cáo của bà Vũ Thị P1 và giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 129/2022/HC-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Về án phí phúc thẩm: bà Vũ Thị P1 phải chịu án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.00 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0022478 ngày 18-10-2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk; bà P1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực pháp luật từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND tối cao- Vụ III;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long