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: 1011/2024/HC-PT
Ngày 13 - 9 - 2024
V/v: *"Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai (hủy 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 Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Ngô Mạnh Cường

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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: Ông Lê Tấn Cường - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 9 năm 2024 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: 286/2024/TLPT-HC ngày 15 tháng 3 năm 2024 về *"Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai (hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)"*;

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 173/2023/HC-ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2034/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên toà số: 286/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2024; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2247/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên toà số: 327/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2024; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2768/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ B, thôn T, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Anh V, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng

Địa chỉ trụ sở: Số B đường T, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Quang T, chức vụ: Chủ tịch;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Võ Ngọc T1, chức vụ: Phó Chủ tịch (xin vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Bùi Bá T2, chức vụ: Phó Trưởng phòng - Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ (xin vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh N, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Địa chỉ: T, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1949 (vắng mặt);

3. Chị Huỳnh Thị Ngọc P1, sinh năm 1977 (vắng mặt);

4. Chị Huỳnh Thị Minh H, sinh năm 1989 (vắng mặt);

5. Anh Huỳnh Minh H1, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số F T, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

6. Ông Trần Văn T3, sinh năm 1983 (có mặt);

7. Bà Mai Thị Đ, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Trần Văn T3, sinh năm 1983 (Giấy ủy quyền ngày 14/8/2024) (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số A đường P, Phường G, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

8. Bà Tống Thị T4, sinh năm 1943 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ A, thôn P, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

9. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ B, thôn T, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

10. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 - Chi nhánh L.

Địa chỉ: Số B đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Hoàng Đức T5, chức vụ: Giám đốc Phòng G1 thuộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 - Chi nhánh L (vắng mặt);

+ Ông Đinh Tuấn A, chức vụ: Phó Giám đốc Phòng G1 thuộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 - Chi nhánh L (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Văn T3 và bà Mai Thị Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai của người khởi kiện, ông Nguyễn Văn P trình bày:

Gia đình ông P có 02 lô đất nhận chuyển nhượng vào năm 2016 và năm 2001 từ vợ chồng ông (bà) Trương C (đã chết) - Tống Thị T4; trú tại : thôn P, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P canh tác sử dụng ổn định lô đất trên đến nay đồng thời thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về thuế sử dụng đất cho Nhà nước. Diện tích đất nhận chuyển nhượng thuộc các thửa đất số 128, 401, 403, 503, tờ bản đồ 20, xã X, thành phố Đ.

Năm 2017, hộ ông N chuyển nhượng các thửa đất số 401, 403, 503, tờ bản đồ 20, xã X, thành phố Đ cho vợ chồng ông Trần Văn T3, bà Mai Thị Đ thì các bên xảy ra tranh chấp. Quá trình hoà giải tranh chấp đất đai tại UBND xã X thì ông P biết các thửa đất số 401, 403, 503, tờ bản đồ 20, xã X đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q539940 ngày 21/12/2000 cho hộ ông Huỳnh N. Do đó, ông P khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q539940 ngày 21/12/2000 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cho hộ ông Huỳnh N.

Theo người bị kiện – UBND thành phố Đ trình bày:

Trình tự thủ tục xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q539940 do UBND thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 cho ông Huỳnh N:

Ngày 10/7/1999, ông Huỳnh N có đơn đăng ký quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 401 (diện tích 475m^2), thửa đất số 403 (diện tích 3.195m^2), thửa 503 (diện tích 6.436m^2), tờ bản đồ số 40, xã X, thành phố Đ. Ngày 01/10/2000, Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã X, thành phố Đ lập biên bản họp xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 01/10/2000, UBND xã X lập biên bản xét duyệt đơn đăng ký của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã X (đính kèm danh sách có tên ông Huỳnh N tại các thửa đất số 504, thửa đất 401, thửa đất số 403, tổng diện tích 10.106,0m^2 thuộc tờ bản đồ số 40, xã X, thành phố Đ).

Ngày 11/10/2000, UBND xã X có Thông báo số 20/TB/UB về việc công khai hồ sơ đăng ký đất tại trụ sở UBND xã X với nội dung: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nói trên ai có điều gì cần khai báo thêm hoặc khiếu nại thì nộp đơn tại UBND xã (phường) để Hội đồng đăng ký đất thẩm tra, giải quyết. Quá thời hạn trên mọi việc khai báo thêm hoặc khiếu nại sẽ không được giải quyết. Ngày 24/10/2000, UBND xã X có Biên bản số 21 TB/UB về việc kết thúc công khai hồ sơ đăng ký đất với nội dung: "...Trong thời gian nói trên, UBND xã (phường TT) đã tiếp nhận 0 đơn khiếu nại về đất....". Ngày 26/11/2000, UBND xã X có Tờ trình số 68/TT/UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đính kèm danh sách có tên ông Huỳnh N).

Ngày 11/12/2000, Phòng địa chính Đ có Tờ trình số 269/TT/-ĐC gửi Sở Địa chính Lâm Đồng, UBND thành phố Đ về việc: Phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp tại xã X, thành phố Đ (Đính kèm danh sách trong

đó có ông Huỳnh N). Ngày 21/12/2000, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 1484/QĐ/UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp tại xã X, thành phố Đ.

Ngày 21/12/2000, UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q539940 cho hộ ông Huỳnh N tại các thửa đất số 401 (diện tích 475m^2), thửa đất số 403 (diện tích 3.195m^2), thửa 503 (diện tích 6.436m^2), tờ bản đồ số 40, xã X, thành phố Đ.

Quan điểm của UBND thành phố Đ đối với việc ông Nguyễn Văn P yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q539940 do UBND thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 cho ông Huỳnh N: Việc UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên trên cơ sở hồ sơ địa chính, đơn đăng ký quyền sử dụng đất của ông Huỳnh N. Tại thời điểm xét cấp các giấy chứng nhận nêu trên được thực hiện theo Luật Đất đai năm 1993, Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của T11 và được thực hiện theo các quy định hiện hành tại thời điểm xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, tại hồ sơ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Huỳnh N, không phát sinh tranh chấp khiếu nại nào liên quan đến việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số QG539940 do UBND thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 cho hộ ông Huỳnh N. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng căn cứ các quy định của pháp luật có liên quan xét xử vụ án theo đúng quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tống Thị T4 trình bày:

Năm 1983, gia đình bà được Tập đoàn C1 (ông Bùi T6 - Trưởng Tập đoàn) giao cho bà 01 lô đất để trồng rau màu, diện tích khoảng 10 sào (nay là thửa 128, tờ bản đồ 20 xã X). Bà T4 sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai có đóng thuế nhà, đất năm 1992 đến năm 2001 cho Nhà nước. Ngày 20/11/2001, bà bán lô đất trên cho ông Nguyễn Văn P trú tại Tổ B, thôn T, xã X, thành phố Đ với giá là 20.000.000 đồng. Năm 2016, bà T4 chuyển nhượng tiếp cho ông P diện tích đất còn lại với giá 250.000.000 đồng. Ông P đã trả đủ tiền và bà đã giao lô đất trên cho ông P canh tác sử dụng. Hiện trạng đất tại thời điểm giao đất cho ông P trên đất có trồng cây cà phê và cây hồng và cây bơ. Với yêu cầu khởi kiện của ông P, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh N trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất số 401, 403, 503, tờ bản đồ số 40, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, ông N được bố mẹ cho sử dụng từ năm 1960, ông sử dụng để trồng la gim, bơ, mít. Từ năm 1976 đến năm 1988 ông phải chấp hành án phạt tù nên đã giao đất cho chị gái là bà Nguyễn Thị Đ1 sử dụng. Năm 1988, sau khi ông ra tù về có đến đất thì thấy ông Trương C và bà Tống Thị T4 đang sử dụng đất. Theo ông được biết thì ông C, bà T4 được thôn giao đất này để làm và có nói khi ông N về sẽ trả lại đất. Tuy nhiên, khi ông đòi lại đất thì ông C, bà T4 không trả lại đất do đã trồng cà phê trên đất. Ông đã làm đơn gửi UBND xã, Toà án thành phố Đ nhưng đều không được trả lời. Năm 2000, ông đăng ký kê khai, ông được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 539940. Sau đó, ông cho con trai là ông H1 đất này. Năm 2017, con trai ông đã chuyển nhượng

toàn bộ diện tích đất trên cho ông Trần Văn T3. Việc chuyển nhượng được lập hợp đồng và ông có ký vào hợp đồng. Quá trình chuyển nhượng cũng như việc giao tiền và cắm mốc giao đất trên thực tế do con trai ông thực hiện nên ông không nắm rõ. Từ năm 1988 đến nay do ông C, bà T4 chiếm đất nên ông không có sử dụng diện tích đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T3, bà Mai Thị Đ trình bày:

Ngày 26-5-2017, ông T3, bà Đ có nhận chuyển nhượng diện tích đất 10.106m^2 thuộc thửa đất số 401, 403, 503, tờ bản đồ 40 của hộ ông Huỳnh N. Khi xuống nhận đất thì phát sinh tranh chấp với hộ ông Trương C, bà Tống Thị T7 mượn đất canh tác nhưng không chịu trả để hộ ông N giao đất cho ông T3, bà Đ. Ông T3, bà Đ đã làm đơn gửi UBND xã X hòa giải, do thời gian hòa giải kéo dài, ông Nguyễn Văn P đứng ra nhận thửa đất trên là của gia đình ông mua lại của ông Trương C bằng giấy viết tay. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Huỳnh N với ông T3, bà Đ được thực hiện đúng quy định của pháp luật đất đai và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ xác nhận nội dung biến động do chuyển nhượng ngày 26-5-2017, ông T3, bà Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị B, chị Huỳnh Thị Ngọc P1, chị Huỳnh Thị Minh H, anh Huỳnh Minh H1: Đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa làm việc, không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ2 - Chi nhánh L trình bày:

Khách hàng Mai Thị Đ, Trần Văn T3 hiện đang vay vốn tại B1 theo Hợp đồng tín dụng số 321/2023/20536800/HĐTD ngày 13/06/2023.

Tình hình dư nợ của khách hàng đến thời điểm ngày 25/09/2023 như sau: Dư nợ gốc: 4.500.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là đất tại xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (thửa đất số: 401,403,503, tờ bản đồ số: 40, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 539940 do UBND thành phố Đ cấp ngày 21/12/2000 cho ông Huỳnh N, đến ngày 26/05/2017, toàn bộ tài sản trên đã được sang tên người được quyền sử dụng đất là ông Trần Văn T3 và bà Mai Thị Đ), theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 321/2023/20536800/ HĐBĐ ngày 13/06/2023. Tình trạng dư nợ hiện tại: Nợ đủ tiêu chuẩn

Hiện tại, Ngân hàng TMCP Đ2 - Chi nhánh L (Ba Chi nhánh L) được biết tài sản trên có liên quan đến vụ " Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý Nhà nước về đất đai" của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Ngân hàng B2 - Chi nhánh L đã nhận tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của phía ngân hàng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 173/2023/HC-ST ngày 18/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P về *"Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai (yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)*":

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 539940 ngày 21-12-2000 do UBND thành phố Đ cấp cho hộ ông Huỳnh N đối với các thửa đất số 401, 403, 503, tờ bản đồ số 40, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ xác nhận nội dung biến động do chuyển nhượng cho ông Trần Văn T3 cùng vợ là bà Mai Thị Đ ngày 26-5-2017.

Đối với các giao dịch về chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng vay vốn giữa các bên trong vụ án nếu có tranh chấp do các bên tự thỏa thuận giải quyết; trường hợp không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự theo thủ tục chung.

2. Đối với quyết định hành chính liên quan: Hủy một phần Quyết định số 1484/QĐ-UB ngày 21-12-2000 của UBND thành phố Đ về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và đất nông nghiệp tại xã X, thành phố Đ đối với phần phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Huỳnh N tại các thửa đất số 401, 403, 503, tờ bản đồ số 40, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 27/10/2023 ông Trần Văn T3 và bà Mai Thị Đ có đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Trần Văn T3 và bà Mai Thị Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ông Trần Văn T3 trình bày: Ngày 26/5/2017 ông mua đất thửa đất số 401, 403, 503, tờ bản đồ 40 của hộ ông Huỳnh N chuyển nhượng đúng quy định.

Ông Lê Anh V trình bày: Đề nghị xem xét việc cấp giấy cho ông N không đúng quy định, cấp chồng lấn.

Bà Nguyễn Thị G trình bày: Đề nghị huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N, sử dụng đất không đúng mục đích, cấp trùng nhiều hộ xung quanh, có đo đạc nhưng các hộ lân cận không khởi kiện.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Trần Văn T3 và bà Mai Thị Đ.

Đơn kháng cáo trong hạn luật định. Toà án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết đúng quy định pháp luật. Ông C và bà T4 trực tiếp sử dụng thửa 401, 403, 503 tờ

bản đồ 40 từ năm 1998 đến năm 2001. Năm 2006 chuyển nhượng cho ông P. Ông P canh tác, sử dụng đất ổn định. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì ông P đang quản lý, sử dụng. Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, cơ quan chức năng không tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, hộ ông N không canh tác, sử dụng; hộ ông C và bà T4 sử dụng. Việc giao đất cho ông N không đúng trình tự thủ tục, do đó việc chuyển nhượng của hộ ông N cho ông T3 và bà Đ không đúng. Tại thời điểm chuyển nhượng, đất có tranh chấp, vi phạm điều kiện chuyển nhượng. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P là có căn cứ. Ông T3, bà Đ kháng cáo không cung cấp chứng cứ nào khác làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện:*

Ông Trần Văn T3 và bà Mai Thị Đ kháng cáo cho rằng năm 2014 ông P làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được nên thời hiệu khởi kiện đã hết.

Theo biên nội dung Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 15-12-2021 của UBND xã X thì ông P mới biết được các thửa đất số 401, 403, 503, tờ bản đồ 40 đã được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 539940 ngày 21/12/2000 cho ông Huỳnh N.

(BL 100-102) Ông Trần Minh H2 – cán bộ Tư pháp có trình bày rằng năm 2017 ông T3 liên hệ cắm mốc ranh thì phát sinh tranh chấp giữa ông T3 với ông P. UBND mời hoà giải nhiều lần nhưng không thành.

(BL 122) Tờ khai của ông T3 ngày 26/12/2022 thể hiện: Năm 2017 ông T3 mua đất, khi xuống nhận đất thì phát sinh tranh chấp vì hộ ông Trương C, bà Tống Thị T4 mượn đất không trả. Ông T3 đã nhờ UBND xã X hoà giải. Thời gian hoà giải kéo dài. Đến năm 2021, ông Nguyễn Văn P lại đứng ra nhận thửa đất tranh chấp là của gia đình mua lại từ ông Trương C bằng giấy tay.

Tại cấp phúc thẩm, các đương sự bổ sung: Theo xác nhận của ông Lê Minh T8 - nguyên công chức địa chính xã X có xác nhận của UBND xã X ngày 11/9/2024 thì năm 2014 ông P có đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 128, tờ bản đồ số 20 không được giải quyết và chưa được cấp giấy do thửa số 128, tờ bản đồ số 20 trùng khớp với thửa số 401, 403, 503, tờ bản đồ số 40 đã cấp cho hộ ông N. Tờ xác nhận này của ông T8 cũng không nêu rõ việc báo cho ông P biết việc đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N.

(BL 298) Biên bản phiên toà ngày 18/9/2023 ông P trình bày: Năm 2021, ông khiếu nại ra UBND xã và U không thành. Ngày 08-3-2022, ông P có đơn khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Như đã trích dẫn các văn bản nêu trên, nội dung các văn bản cũng chưa thể hiện rõ việc ông P biết được thửa đất tranh chấp đã được cấp giấy cho hộ ông N từ năm 2000. Để đảm bảo quyền lợi của ông P, Toà án vẫn xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Theo quy định tại Điều 116; Điều 30 và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, thời hiệu khởi kiện vẫn còn và Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] *Về nội dung:*

Xét kháng cáo của ông Trần Văn T3 và bà Mai Thị Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc sử dụng đất đối với các thửa đất số 401, 403, 503, tờ bản đồ số 40, xã X, thành phố Đ: Các đương sự trình bày khác nhau.

Theo ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn P: Năm 2001 và năm 2016, ông P nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng hơn 11.000m^2 của vợ chồng ông Trương C (đã chết) bà Tống Thị T4; trú tại: Thôn P, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P canh tác sử dụng ổn định trên đến nay; đồng thời, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về thuế sử dụng đất cho Nhà nước.

Theo ý kiến trình bày của ông Huỳnh N: Nguồn gốc các thửa đất số 401, 403, 503, tờ bản đồ số 40, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, ông N được bố mẹ cho sử dụng từ năm 1960, ông sử dụng để trồng la gim, bơ, mít. Từ năm 1976 đến năm 1988 ông phải chấp hành án phạt tù nên đã giao đất cho chị gái là bà Nguyễn Thị Đ1 sử dụng. Năm 1988, sau khi ông ra tù về có đến đất thì thấy ông Trương C và bà Tống Thị T4 đang sử dụng đất. Theo ông được biết thì ông C, bà T4 được thôn giao đất này để làm và có nói khi ông N về sẽ trả lại đất. Tuy nhiên, khi ông đòi lại đất thì ông C, bà T4 không trả lại đất do đã trồng cà phê trên đất. Ông đã làm đơn gửi UBND xã, Toà án thành phố Đ nhưng đều không được trả lời. Năm 2000, ông đăng ký kê khai. Ngày 21/12/2000, ông được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông cho con trai là Huỳnh Minh H1 đất này. Năm 2017, con trai ông đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Trần Văn T3. Việc chuyển nhượng được lập hợp đồng và ông có ký vào hợp đồng. Quá trình chuyển nhượng cũng như việc giao tiền và cắm mốc giao đất trên thực tế do con trai ông thực hiện nên ông không nắm rõ. Từ năm 1988 đến nay do ông C, bà T4 chiếm đất nên ông không có sử dụng diện tích đất.

Theo ý kiến trình bày của ông Trần Văn T3, bà Mai Thị Đ: Ngày 26-5-2017, ông T3, bà Đ có nhận chuyển nhượng diện tích đất 10.106m^2 thuộc thửa đất số 401, 403, 503, tờ bản đồ 40, xã X của hộ ông Huỳnh N. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Huỳnh N với ông T3, bà Đ được thực hiện đúng quy định của pháp luật đất đai và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ xác nhận nội dung biến động do chuyển nhượng ngày 26-5-2017.

(BL 112) Nguồn gốc đất bà Nguyễn Thị T9 chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T10 và bà Lê Thị H3 có chứng nhận của UBND xã ngày 26/3/1963. Ông N được bố mẹ cho sử dụng. Theo giấy ra trại của Trại Xuân Lộc ngày 16/11/1988 thì ông N bị bắt ngày 24/6/1977.

[2.2] Về nội dung:

Ngày 10/7/1999, ông Huỳnh N có đơn đăng ký quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 401 (diện tích 475m^2), thửa đất số 403 (diện tích 3.195m^2), thửa 503 (diện tích 6.436m^2), tờ bản đồ số 40, xã X, thành phố Đ. Ngày 01/10/2000, Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã X, thành phố Đ lập biên bản họp xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 01/10/2000, UBND xã X lập biên bản xét duyệt đơn đăng ký của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã X (đính kèm danh sách có tên ông Huỳnh N tại các thửa đất số 504, thửa đất 401, thửa đất số 403, tổng diện tích 10.106,0m^2 thuộc tờ bản đồ số 40, xã X, thành phố Đ).

Ngày 11/10/2000, UBND xã X có Thông báo số 20/TB/UB về việc công khai hồ sơ đăng ký đất tại trụ sở UBND xã X với nội dung: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nói trên ai có điều gì cần khai báo thêm hoặc khiếu nại thì nộp đơn tại UBND xã (phường) để Hội đồng đăng ký đất thẩm tra, giải quyết. Quá thời hạn trên mọi việc khai báo thêm hoặc khiếu nại sẽ không được giải quyết. Ngày 24/10/2000, UBND xã X lập Biên bản số 21 TB/UB về việc kết thúc công khai hồ sơ đăng ký đất với nội dung: "...Trong thời gian nói trên, UBND xã (phường TT) đã tiếp nhận không đơn khiếu nại về đất....". Ngày 26/11/2000, UBND xã X có Tờ trình số 68/TT/UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đính kèm danh sách có tên ông Huỳnh N).

Ngày 11/12/2000, Phòng địa chính Đ có Tờ trình số 269/TT-ĐC gửi Sở Địa chính Lâm Đồng, UBND thành phố Đ về việc: Phê duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp tại xã X, thành phố Đ (Đính kèm danh sách trong đó có ông Huỳnh N).

Ngày 21/12/2000, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 1484/QĐ-UB về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và đất nông nghiệp tại xã X, thành phố Đ; Danh sách đính kèm quyết định có 599 được phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có hộ ông Huỳnh N.

Ngày 21/12/2000, UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 539940 cho hộ ông Huỳnh N tại các thửa đất số 401 (diện tích 475m^2), thửa đất số 403 (diện tích 3.195m^2), thửa 503 (diện tích 6.436m^2), tờ bản đồ số 40, xã X, thành phố Đ.

Sau khi ông N được cấp giấy chứng nhận thì ngày 20/11/2001 bà T4, ông Trương C mới có giấy tay sang nhượng đất cho ông Nguyễn Văn P.

Bà T4, ông Trương C không có giấy tờ gì thể hiện được cấp phần đất hộ ông N đứng tên. Việc chuyển nhượng đất bằng giấy tay của bà T4, ông Trương C cho

ông Nguyễn Văn P không đúng quy định. UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 539940 cho hộ ông Huỳnh N tại các thửa đất số 401 (diện tích 475m^2), thửa đất số 403 (diện tích 3.195m^2), thửa 503 (diện tích 6.436m^2), tờ bản đồ số 40, xã X, thành phố Đ đúng quy định pháp luật do đất có nguồn gốc rõ ràng.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Huỳnh N với ông Trần Văn T3:

Ngày 15-02-2017, ông Huỳnh N, bà Huỳnh Thị B, bà Huỳnh Thị Ngọc P1, bà Huỳnh Thị Minh H đã ký Hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 539940 ngày 21/12/2000, do UBND thành phố Đ cho hộ ông Huỳnh N tại các thửa đất số 401, 403, 503, tờ bản đồ số 40, xã X, thành phố Đ cho ông Huỳnh Minh H1. Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C2.

Ngày 18-4-2017, ông Huỳnh N, bà Huỳnh Thị B, bà Huỳnh Thị Ngọc P1, bà Huỳnh Thị Minh H (đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Minh H1), ông Huỳnh Minh H1 đã ký Hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 539940 ngày 21/12/2000, do UBND thành phố Đ cho hộ ông Huỳnh N tại các thửa đất số 401, 403, 503, tờ bản đồ số 40, xã X, thành phố Đ cho ông Trần Văn T3. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C2.

Ngày 26-5-2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ xác nhận nội dung biến động do chuyển nhượng cho ông Trần Văn T3 cùng vợ là bà Mai Thị Đ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18-4-2017 được thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Hơn nữa, thửa đất số 401, 403, 503, tờ bản đồ số 40, xã X, thành phố Đ đang được ông T3, bà Đ thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 321/2023/20536800/HĐBĐ ngày 13/06/2023 để đảm bảo nợ vay.

[2.4] Đối với các giao dịch về chuyển nhượng giữa bà T4, ông C và ông P, cũng như các cây trồng của ông P trên phần đất tranh chấp nếu có tranh chấp do các bên tự thỏa thuận giải quyết; trường hợp không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự theo thủ tục chung.

[2.5] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền 11.846.200 đồng *(Mười một triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn hai trăm đồng)*; trong đó ông Nguyễn Văn P nộp 1.540.000 đồng, ông Trần Văn T3 nộp 9.946.200 đồng.

Ông Nguyễn Văn P tự nguyện chịu số tiền 1.540.000 đồng đã nộp và đã được quyết toán xong.

Ông Trần Văn T3 tự nguyện chịu số tiền là 9.946.200 đồng, đã nộp và đã được quyết toán xong.

[3] Từ phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không đúng pháp luật, chưa đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ. Ông T3, bà Đ kháng cáo có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T3, bà Đ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn P phải nộp 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do sửa án nên ông T3, bà Đ không phải chịu án phí vì yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30; 32; 116; Điều 193; khoản 2 Điều 241; Điều 348 và Điều 349 của Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 3; Điều 30; Điều 32; Điều 116; khoản 1, 3 Điều 158; Điều 164; Điều 191; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 206 của Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Luật Đất đai năm 1993; khoản 2, Điều 106 Luật đất đai 2013, Nghị định 85/1999/NĐ-CP ngày 28-8-1999 của Chính phủ; khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/NĐ-CP ngày 18-12-2020 của Chính phủ; Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16-3-1998 của T11;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn T3 và bà Mai Thị Đ. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 173/2023/HC-ST ngày 18/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P về "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai (yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)" về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 539940 ngày 21-12-2000 do UBND thành phố Đ cấp cho hộ ông Huỳnh N đối với các thửa đất số 401, 403, 503, tờ bản đồ số 40, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ xác nhận nội dung biến động do chuyển nhượng cho ông Trần Văn T3 cùng vợ là bà Mai Thị Đ ngày 26-5-2017.

2. Đối với các giao dịch về chuyển nhượng giữa bà Tống Thị T4, ông Trương C và ông Nguyễn Văn P, cũng như các cây trồng của ông Nguyễn Văn P trên phần đất tranh chấp nếu có tranh chấp do các bên tự thỏa thuận giải quyết; trường hợp không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự theo thủ tục chung.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Văn P tự nguyện chịu chi phí, xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 1.540.000 đồng (Một triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng). Ông Nguyễn Văn P đã nộp và đã được quyết toán xong.

Ông Trần Văn T3 tự nguyện chịu số tiền là 9.946.200 đồng, đã nộp và đã được quyết toán xong

4. Về án phí hành chính sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn P phải nộp 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn P đã nộp theo biên lai thu số 0010973 ngày 06-10-2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

5. Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Trần Văn T3 và bà Mai Thị Đ không phải chịu.

H4 lại tiền tạm ứng án phí cho ông Trần Văn T3 và bà Mai Thị Đ, mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008716 và Biên lai thu số 0008717 ngày 09/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu (An - NTCL).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Đinh Ngọc Thu Hương