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: 912/2022/HC-PT Ngày: 22- 11 - 2022 V/v Khiếu kiện huỷ 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: Ông Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Ông Nguyễn Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 498/2022/TLPT-HC ngày 23 tháng 8 năm 2022 về việc "*Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 08/2022/HCST ngày 06 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2000/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

***- Người khởi kiện*:** Ông Nguyễn Th, sinh năm 1944.

Địa chỉ: B10, khu dân cư 280, đường Lương Định Của, phường An Phú, Tp. Thủ Đức (Q. 2), Tp. Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th: Luật sư Nguyễn Đức Nghĩa - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

***- Người bị kiện*:** Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Th - Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Thanh T - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2/. Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Giang H - Chủ tịch UBND huyện N. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

3/. Ông Đặng C, sinh năm 1962. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp D1, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

4/. Ông Nguyễn Ngọc Th1, sinh năm 1971. (có mặt)

Địa chỉ: ấp D, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc Th1: Luật sư Mai Long Đ - Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Th1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/7/2019, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 20/8/2019, văn bản trình bày ý kiến và trong quá trình giải quyết vụ án người khởi kiện ông Nguyễn Th trình bày:

Ông Nguyễn Th là chủ sở hữu và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số sổ W732281, thửa đất số 129 (số thửa cũ) 342 (số thửa mới), tờ bản đồ số 18, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Ngày 07/4/2003 UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th diện tích là 2.308m^2 (Quyển số W732281 hiện ông đang lưu giữ từ năm 2003 đến nay). Ông đã nhiều lần yêu cầu UBND xã P cấp đổi quyển sổ đỏ sang sổ hồng nhưng vẫn chưa đổi được, vì thửa đất của ông nằm trong khu quy hoạch.

Về nguồn gốc thửa đất này ông mua của ông Nguyễn Thanh H vào năm 2003. Sau khi mua ông đã nhận đất quản lý, sử dụng và cho người trồng khoai mì, chăn nuôi, trồng cây ăn quả, làm quán bán hàng nước, rau củ quả cho đến nay.

Đến ngày 28/7/2018, ông nhận được thông tin có người đến đóng cọc lên thửa đất của ông Nguyễn Th nên ông đã đến thửa đất 342 (số mới), tờ bản đồ số 18, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai để giải quyết. Đến nơi ông Th1 hỏi về việc tại sao đóng cọc trên đất của ông và đưa ra giấy CNQSD đất của thửa đất nêu trên thì họ nói là đóng nhầm cọc rồi xin lỗi và mong ông thông cảm. Ông cũng đã yêu cầu nhổ chiếc cọc mốc đã đóng vào thửa đất của ông.

Sau khi tìm hiểu ông Th biết được ngày 27/7/2018 Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp giấy CNQSD đất số CM 701301, thửa đất số 342, tờ bản đồ số 41 (số thửa và tờ bản đồ mới) diện tích 2.308m^{2}cho ông Đặng C. Ngay sau đó vài ngày, ông đã gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện N và đã được Ủy ban nhân dân huyện N trả lời qua Công văn số 2472/UBND-TD với kết luận cùng có nội dung công nhận thửa đất 129 (cũ) 342 (mới) số sổ W

732281 là của ông Nguyễn Th, chủ sử dụng từ năm 2003 đến nay 2019. Đồng thời Công văn số 2472/UBND-TD của Ủy ban nhân dân huyện N cũng đã nói rõ thửa 342 trong quyển sổ số CM 701301 cấp cho ông Đặng C là không đúng vị trí. Ông chỉ biết ông Đặng C khi ông đọc nội dung công văn của Ủy ban nhân dân huyện N số 2472 UBND-TD ký ngày 16/4/2019 giải thích rõ ràng, cụ thể là ông Đặng C đứng tên trong quyển sổ CM 701301 ký ngày 27/7/2018, do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp.

Ông Nguyễn Th đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 701301 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp ngày 02/02/2018, cập nhật trang 4 ngày 08/11/2018 cho ông Nguyễn Ngọc Th1.

Người bị kiện Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai, do ông Nguyễn Ngọc Th - Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đại diện theo ủy quyền trình bày:

1. Quá trình sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CM 701301 ngày 02/02/2018 đối với thửa đất số 342 tờ bản đồ địa chính số 41 xã P, huyện N:

Nguồn gốc sử dụng đất thể hiện trong hồ sơ: Thửa đất số 342, tờ bản đồ địa chính số 41, xã P do bà Quách Thị Phương Th sử dụng, được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 241130 ngày 23/05/2011.

Ngày 28/08/2017, bà Quách Thị Phương Th và ông Trịnh Kim Th2 phân chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn theo văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn được Văn phòng Công chứng KT công chứng số 2715 quyển số 04 ngày 28/08/2017.

Hồ sơ đăng ký biến động của ông Trịnh Kim Th2 được Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh N tiếp nhận, thẩm tra và trình Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 701301 ngày 02/02/2018 cho ông Trịnh Kim Th2.

Ngày 18/7/2018, ông Trịnh Kim Th2 (thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông Đào Văn Ch và bà Trịnh Thị Kim C) chuyển nhượng trọn diện tích thửa đất trên cho bà Bùi Thị Thanh Tr theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng KT công chứng số 2647 quyển số 05 ngày 18/7/2018. Hồ sơ đăng ký biến động của bà Bùi Thị Thanh Tr được Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh N tiếp nhận, thẩm tra và cập nhật người sử dụng mới lên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/7/2018.

Ngày 09/8/2018, bà Bùi Thị Thanh Tr chuyển nhượng trọn diện tích thửa đất trên cho ông Đặng C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng KT công chứng số 2907 quyển số 05 ngày 09/8/2018.

- Hồ sơ đăng ký biến động của ông Đặng C được Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh N tiếp nhận, thẩm tra và cập nhật người sử dụng mới lên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/08/2018.

Ngày 23/10/2018, ông Đặng C chuyển nhượng trọn diện tích thửa đất trên cho ông Nguyễn Ngọc Th1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng KT công chứng số 8003 quyển số 07 ngày 23/10/2018.

Hồ sơ đăng ký biến động của ông Nguyễn Ngọc Th1 được Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh N tiếp nhận, thẩm tra và cập nhật người sử dụng mới lên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/11/2018.

2. Ý kiến nhận xét về việc cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Theo hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do người sử dụng đất nộp. Căn cứ Điều 95 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 701301 ngày 02/02/2018 cho ông Trịnh Kim Th2 là đúng quy định.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:

1. Ngày 23/10/2001, UBND huyện N cấp giấy CNQSD đất số O 905108 cho ông Nguyễn Thanh H thửa đất số 29, tờ bản đồ số 18 (cũ), xã P, diện tích 19.116m^2, loại đất đất trồng cây lâu năm. Sau đó, ông Nguyễn Thanh H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị X, diện tích 1.798m^2, thửa đất số 111 (tách thửa đất số 29), tờ bản đồ số 18 (cũ), xã P được UBND huyện N cấp giấy CNQSD đất số V 742194 ngày cấp 10/12/2002.

Bà Nguyễn Thị X chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T thửa đất số 111, tờ bản đồ số 18 (cũ), tương ứng thửa đất 342 (tách thửa đất số 148) tờ bản đồ số 41 mới, xã P, diện tích 2.194m^2, hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã P chứng thực, Số 162, Quyển số: 1/TP/CC-SCT/HĐGD. Ngày 28/9/2009, UBND huyện N cấp giấy CNQSD đất số AP 412654 cho ông Lê Văn T.

Ông Lê Văn T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Quách Thị Phương Th diện tích 2.194m^2, thửa đất số 342, tờ bản đồ số 41, xã P, loại đất trồng cây lâu năm, hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã P chứng thực, Số 75, Quyển số: 1/TP/CC-SCT/HĐGD. Ngày 23/5/2011, UBND huyện N cấp giấy CNQSD đất số BE 241130 cho bà Quách Thị Phương Th.

Ngày 02/02/2016, Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 217/2016/QĐST-HNGD về việc công nhận thuận tình ly hôn giữa bà Quách Thị Phương Th và ông Trịnh Kim Th2. Theo đó, ngày 25/12/2017, ông Trịnh Kim Th2 có đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn

liền với đất đối với thửa đất số 342, tờ bản đồ 41, xã P, lý do: Thay đổi chủ sở hữu và thay đổi diện tích. Đến ngày 02/02/2018, ông Trịnh Kim Th2 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (TUQ. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai) cấp giấy CNQSD đất số CM 701301, thửa đất số 342, tờ bản đồ 41 xã P.

Ông Trịnh Kim Th2 (ủy quyền cho ông Đào Văn Ch và bà Trịnh Thị Kim C) chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Thanh Tr, diện tích 2.188m^2, loại đất trồng lúa, thửa đất số 342, tờ bản đồ số 41, xã P. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng KT (xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai) chứng thực, số: 2674, quyển số: 05 TP/CC-SCC/HĐGD và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (TUQ. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai) cấp giấy CNQSD đất số CM 701301 ngày 02/02/2018 (chỉnh lý trang 4).

Bà Bùi Thị Thanh Tr chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đặng C thửa đất số 342, tờ bản đồ số 41, xã P, diện tích 2.188m^2, hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng KT (xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai) chứng thực, số 2907, Quyển số 05-TP/CC SCC/HĐGD và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (TUQ. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai) cấp giấy CNQSD đất số CM 701301 ngày 02/02/2018 (chỉnh lý trang 4).

Ông Đặng C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc Th1 thửa đất số 342, tờ bản đồ số 41, xã P, diện tích 2.188m^2, đất trồng cây lâu năm, được cấp giấy CNQSD đất (chỉnh lý trang 4).

2. Ông Nguyễn Thanh H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Th, thửa đất số 129 (tách thành thửa đất số 29), diện tích 2.308m^2 tờ bản đồ số 18 cũ, xã P được UBND huyện cấp giấy CNQSD đất số W 732281 cấp ngày 07/4/2003.

Ông Nguyễn Thanh H có sử dụng tổng diện tích 19.116m^2 đất và đã được UBND huyện cấp giấy CNQSD đất lần đầu ngày 23/10/2001 thửa đất số 29, tờ bản đồ số 18 cũ, xã P có nguồn gốc do chuyển nhượng. Sau đó, ông H tách thửa chuyển nhượng cho nhiều người. Trong đó, có ông Nguyễn Th diện tích 2.308m^2 thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 18 cũ, và bà Nguyễn Thị X diện tích 1.798m^2 thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 18 cũ, xã P.

Qua chồng ghép bản đồ địa chính cũ và mới thì phần đất ông Nguyễn Th yêu cầu có diện tích 2.194m^2 thuộc thửa đất số 342, tờ bản đồ số 41 mới, tương ứng thửa đất số 129, tờ bản đồ số 18 cũ, xã P. Tuy nhiên thửa đất số 342 đã được cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Ngọc Th1 là không đúng vị trí.

Đối với phần đất ông Nguyễn Ngọc Th1 nhận chuyển nhượng, có nguồn gốc của bà X thuộc thửa đất 111, tờ bản đồ số 18 (cũ), tương ứng với thửa 341, tờ bản đồ số 41 mới xã P, tuy nhiên thửa đất số 341 đã cấp giấy chứng nhận cho ông Võ Văn N theo bản đồ địa chính mới ngày 03/8/2009 là không đúng vị trí chuyển nhượng từ ông H, ông N đã chuyển nhượng cho các hộ khác và hiện nay

do ông Nguyễn Văn D đứng tên giấy CNQSD đất là không đúng quy định.

Như vậy, thửa đất số 341, tờ bản đồ số 41 mới xã P, ông H đã chuyển nhượng cho hai người gồm bà X (thửa đất 111, tờ bản đồ số 18 cũ) và ông N (theo tờ bản đồ số 41 mới) xã P.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch UBND huyện N trình bày:

Chủ tịch UBND huyện N nhận được Văn bản số 26/CV-TC ngày 07/01/2022 và Thông báo số 419/TB-TA ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc có ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện ông Nguyễn Th và cung cấp toàn bộ hồ sơ khiếu nại và giải quyết khiếu nại đối với đơn đề ngày 10/10/2018 của ông Nguyễn Th đã được Chủ tịch UBND huyện xử lý bằng Văn bản số 2472/UBND-TD ngày 16/4/2019, UBND huyện có ý kiến như sau:

UBND huyện có nhận được đơn đề ngày 10/10/2018 của ông Nguyễn Th với nội dung phản ánh cho rằng phần đất ông Th đang sử dụng, đã được cấp giấy CNQSD đất năm 2003 tại xã P, huyện N nhưng UBND huyện lại cấp giấy CNQSD đất này cho ông Đặng C năm 2018 là không đúng quy định.

Kết quả xác minh cho thấy phần đất liên quan đến nội dung phản ánh của ông Nguyễn Th nằm trong tổng diện tích 19.116m^2 đất thuộc thửa 29, tờ 18 (cũ) xã P, đã được UBND huyện cấp giấy CNQSD đất (lần đầu) số 0905108 ngày 23/10/2001 cho ông Nguyễn Thanh H, nguồn gốc do ông H nhận chuyển nhượng. Sau đó, ông H tách thửa chuyển nhượng cho nhiều người, trong đó, có ông Nguyễn Th, diện tích 2.308m^2 thuộc thửa 129 (tương ứng thửa 342, tờ 41 mới), giấy CNQSD đất số W 732281 cấp ngày 07/4/2003 và bà Nguyễn Thị X, diện tích 1.798m^2 thuộc thửa 111 (tương ứng thửa 341, tờ 41 mới), giấy CNQSD đất số V 742194 cấp ngày 10/12/2002.

- Qua kiểm tra hồ sơ địa chính, phần đất ông Nguyễn Thanh H sau khi chuyển nhượng cho các hộ và được bồi thường chỉ còn lại thửa 110, tờ 41 (mới) - xã P. Tuy nhiên, khi ông H lập thủ tục chuyển nhượng cho ông Võ Văn N lại gồm 02 thửa 110 và 341. Sau đó, ông N tiếp tục chuyển nhượng thửa đất 341 này cho người khác và hiện nay, do ông Nguyễn Văn D đứng tên giấy CNQSD đất số CM 701303 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/02/2018.

Còn đối với phần đất của ông Nguyễn Th: Theo BĐĐC mới tương ứng thửa 342, tờ 41 (mới). Tuy nhiên thửa 342 đã cấp giấy CNQSD đất số CM 701301 ngày 27/7/2018 cho ông Đặng C, khi ông C nhận chuyển nhượng phần đất thửa 111 có nguồn gốc của bà X. Hiện ông C đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc Th1.

Như vậy, theo BĐĐC mới vị trí đất của bà X thuộc thửa 341 nhưng khi chuyển nhượng qua đến ông C thành thửa 342 là không đúng vị trí; ông H không có thửa 341 nhưng chuyển nhượng cho ông N, sau đó ông N chuyển nhượng tiếp qua nhiều người khác cuối cùng là ông D cũng không đúng quy định pháp luật cần phải thu hồi điều chỉnh. Song, theo quy định tại khoản 5

Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, thì giấy CNQSD đất cấp sai nhưng đã chuyển nhượng sang người thứ ba thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân; đồng thời, các giấy CNQSD đất đã cấp cho ông Đặng C, ông Nguyễn Văn D do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp, nên, UBND huyện cũng không có thẩm quyền thu hồi giấy đã cấp sai, từ đó, Chủ tịch UBND huyện đã ban hành Văn bản số 2472/UBND-TD ngày 16/4/2019 để xử lý nội dung yêu cầu của ông Nguyễn Th).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Th1 trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Năm 2018 ông có nhận chuyển nhượng miếng đất diện tích 2188m^2, đất CLN tại thửa số 342 tờ bản đồ 41 thuộc bản đồ địa chính xã P, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: CM 701301 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/2/2018. Đến ngày 08/11/2018 ông đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh N cập nhật chỉnh lý ngày 08/11/2018.

Tại thời điểm mua đất ông đã tìm hiểu rõ về nguồn gốc cấp giấy tại thửa đất 342 tờ bản đồ số 41. Ông đã đến nhà bà Nguyễn Thị X là chủ đất đầu tiên về nguồn gốc cấp giấy tại thửa đất số 342 tờ bản đồ số 41, bà đã xác nhận là bà có đất và đã bán cho ông T sau đó ông T bán cho nhiều người, cuối cùng là ông. Ông đã đến gặp ông T và ông T cũng xác nhận là đã mua của bà Nguyễn Thị X sau đó đã bán cho người khác. Ông cảm thấy về nguồn gốc thửa đất đã tìm hiểu và ông đã quyết định mua thửa đất trên do nguồn gốc đất rõ ràng.

Ý kiến của ông về yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Th: Về phần ông, ông hoàn toàn được sở hữu miếng đất diện tích 2.188m^2, đất CLN tại thửa số 342 tờ bản đồ 41 thuộc bản đồ địa chính xã P, huyện N. Ông không biết ông Nguyễn Th là ai và cũng không biết ông Th là chủ thửa đất này.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết cho ông, làm rõ và trả lại thửa đất trên cho ông do ông đã mua bán hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng C trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Năm 2018, ông có chuyển nhượng thửa đất diện tích 2.188m^2, đất CLN tại thửa số 342 tờ bản đồ 41 xã P, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: CM 701301 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/2/2018, đến ngày 24/8/2018 ông đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh N cập nhật chỉnh lý trang 4.

Nay ông có sang nhượng lại miếng đất trên cho ông Nguyễn Ngọc Th1 sinh năm 1971,CMND: 270919051 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh N cập nhật chỉnh lý ngày 08/11/2018.

Vì vậy kể từ ngày 08/11/2018 thửa đất trên thuộc toàn quyền sở hữu của ông Nguyễn Ngọc Th1, việc mua bán thửa đất trên hoàn toàn là đúng sự thật, không có lừa dối và hoàn toàn theo ý nguyện của ông.

Ông cam kết lời khai trên là đúng sự thật, nếu có gì man trá ông xin chịu hoàn toàn trước pháp luật lời cam kết trên.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 08/2022/HC-ST ngày 06 tháng 4 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

- Căn cứ Điều 30, Điều 32, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 204, Điều 206 của Luật tố tụng hành chính 2015;

- Áp dụng Điều 98, 99, 105, khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2013; Điều 5 ; Điều 37; Điều 60; Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Th hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 701301 ngày 02/02/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Trịnh Kim Th2, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Ngọc Th1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm, ngày 19/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Th1 có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Toà án cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Th vì diện tích thửa đất 342 tờ bản đồ 41 là ông Nguyễn Ngọc Th1 nhận chuyển nhượng ngay tình, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Th1 thay đổi nội dung kháng cáo từ yêu cầu sửa án sơ thẩm sang yêu cầu hủy án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng tố tụng, bỏ sót người tham gia tố tụng gồm ông H, bà X, ông D, ông N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc Th1 trình bày: Ông Nguyễn Ngọc Th1 là người nhận chuyển nhượng đất ngay tình và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa ông H, bà X tham gia tố tụng là thiếu sót, ông H không có đất nhưng lại chuyển nhượng cho ông N, rồi ông N chuyển nhượng cho ông D từ đó ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc Th1. Khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không mời ông N, ông D làm rõ những tình tiết trong vụ án là không minh bạch, thiếu chính xác. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc Th1, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Th trình bày:

Các chứng cứ trong hồ sơ đã thể hiện rõ ông Nguyễn Th nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Thanh H là đúng pháp luật và được tách thành thửa 129 là đúng vị trí, các cơ quan chức năng tại địa phương đã xác nhận điều này, từ khi nhận chuyển nhượng thửa 129 thì ông Nguyễn Th đã sử dụng ổn định, có tài sản trên đất, việc sử dụng đất đúng vị trí không tranh chấp với ai. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 342 cho ông Nguyễn Ngọc Th1 thì phía người bị kiện đã xác định là cấp không đúng vị trí đã cấp chồng lên thửa đất 129 của ông Nguyễn Th. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Th hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM701301 đứng tên ông Nguyễn Ngọc Th1 là có căn cứ, đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc Th1 và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, đương sự chấp hành đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ và được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa thì có đủ cơ sở kết luận ông Nguyễn Th nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Thanh H năm 2003 và được cấp giấy chứng nhận tại thửa 129 là đúng pháp luật. Ông Nguyễn Th sử dụng ổn định không tranh chấp. Thửa đất số 342 cũng được tách từ thửa đất số 29 của ông H nhưng cấp không đúng vị trí đã chồng lên thửa 29 của ông Nguyễn Th. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc Th1 và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của Ông Nguyễn Ngọc Th1 đúng về hình thức, nội dung, trong hạn luật định; đã nộp tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm nên kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc Th1 là hợp lệ được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về đối tượng khởi kiện, về thời hiệu khởi kiện, về thẩm quyền xét xử, xác định tư cách các đương sự trong vụ án như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng quy định Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc Th1:

[3.1] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 18, xã P, huyện N: Các chứng cứ trong hồ sơ thể hiện; ngày 23/10/2001 ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1962 được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 905108 thửa số 29 với diện tích 19.116m^2, mục đích sử dụng: đất LN thuộc tờ bản đồ số 18, theo bản đồ địa chính thành lập năm 1996 xã P. Đến năm 2003 ông Nguyễn

Thanh H chuyển nhượng một phần thửa số 29 nêu trên cho ông Nguyễn Th với diện tích 2.308m^2; ngày 07/4/2003 ông Nguyễn Th được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 732281 tại thửa đất số 129 (tách từ thửa số 29), tờ bản đồ số 18. Căn cứ theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/5/2020 thì phần diện tích đất 2.308m^2 đất này ông Nguyễn Th là người trực tiếp, quản lý, sử dụng từ khi mua của ông H năm 2003 cho đến nay, hiện trên đất ông Nguyễn Th đã xây dựng tường bao, trồng cây ăn trái và có cất một căn nhà lá.

[3.2] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 342, diện tích 2.194m^2, tờ bản đồ số 41 xã P, huyện N: Thửa đất 342 nêu trên cũng có nguồn gốc từ thửa số 29 của ông Nguyễn Thanh H, cụ thể: Ông Nguyễn Thanh H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị X một phần diện tích đất thửa số 29 với diện tích 1.798m^2, tờ bản đồ số 18, theo bản đồ thành lập năm 1996 xã P; ngày 10/12/2002 bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 742194 tại thửa 111 (tách từ thửa 29), tờ bản đồ số 18. Đến năm 2009 bà X chuyển nhượng thửa đất 111 này cho ông Lê Văn T, ngày 28/9/2009 ông Lê Văn T được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 412654 tại thửa 342 diện tích 2.194m^2, mục đích sử dụng: đất CLN thuộc tờ bản đồ số 41, bản đồ địa chính thành lập năm 2008 xã P. Năm 2011 ông T tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Quách Thị Phương Th. Ngày 23/5/2011, UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th. Sau đó bà Th ly hôn với ông Trịnh Kim Th2, ông Th2 được chia thửa đất 342 nêu trên nên ông đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 701301 ngày 02/2/2018 tại thửa số 342 diện tích 2.188m^2, tờ bản đồ số 41 xã P. Ông Th2 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất 342 nêu trên cho bà Bùi Thị Thanh Tr, sau đó bà Tr chuyển nhượng cho ông Đặng C. Ông Đặng C tiếp tục chuyển nhượng thửa 342 diện tích 2.188m^2, tờ bản đồ số 41 cho ông Nguyễn Ngọc Th1, ngày 08/11/2018 ông Nguyễn Ngọc Th1 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh N cập nhật chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Ngọc Th1.

[3.3] Căn cứ vào bản trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 4724/2020 ngày 25/6/2020 và chồng ghép bản đồ địa chính cũa và mới (bản đồ địa chính năm 1996 và năm 2008) thì thửa đất số 342, tờ bản đồ 41 mới diện tích 2.194m^2 tương ứng với thửa đất 129, tờ bản đồ số 18 cũ xã P.

[3.4] Như đoạn [3.1] thể hiện phần diện tích 2.308m^2 tại thửa 129 nêu trên ông Nguyễn Th đã sử dụng ổn định, liên tục từ khi mua của ông H năm 2003 cho đến nay, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định và chưa bị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hay huỷ bỏ giấy chứng nhận, do đó việc Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 701301 ngày 02/02/2018 cho ông Nguyễn Ngọc Th1 đúng vị trí đất của ông Nguyễn Th đang sử dụng là không đúng quy định của pháp luật đất đai.

[3.5] Với các tài liệu, chứng cứ nêu trên Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận

yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Th là đúng pháp luật, tại phiên toà phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Th1 không cung cấp được chứng cứ nào mới có thể làm thay đổi được quyết định của Toà án cấp sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông Ngọc Th1 và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Nguyễn Ngọc Th1 phải chịu tiền án phí hành chính phúc thẩm theo quy định.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc Th1 và giữ nguyên Bản án sơ thẩm là có căn cứ được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng Hành chính.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 31 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc Th1.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 08/2022/HC-ST ngày 06/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Th.

Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 701301 ngày 02/02/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Trịnh Kim Th2 chỉnh lý trang 04 cho ông Nguyễn Ngọc Th1 ngày 08/11/2018.

2/. Án phí hành chính sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Ông Nguyễn Th không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Th phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, ông Nguyễn Ngọc Th1 phải chịu chi phí đo đạc. Ông Nguyễn Th và ông Nguyễn Ngọc Th1 đã nộp xong.

3/. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc Th1 phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông Th1 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000277 ngày 16/5/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai vào phần án phí phải chịu.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- ĐS (6);
- Lưu VP(3), HS(2).16b.HDT.

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

Hoàng Minh Thịnh