

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI ĐÀ NẴNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 412/2024/HC-PT
Ngày: 29/10/2024
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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tào
Các Thẩm phán: Ông Phùng Anh Dũng
Ông Phạm Ngọc Thái

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Trang - Thẩm tra viên 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 Quách Hòa Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kết nối điểm cầu thành phần 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 157/2024/TLPT-HC ngày 24 tháng 6 năm 2024 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 71/2024/HC-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1981/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Ông Nguyễn Đình N, sinh năm 1950 và bà Trịnh Thị M, sinh năm 1952; địa chỉ: **Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình N, bà Trịnh Thị M: Ông Lê Thành N1, sinh năm 1987; địa chỉ: **D L, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**, có mặt.

- **Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: **số C L, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện E: Ông Ngô Văn T - Phó Chủ tịch, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện E: Ông Nguyễn

Văn P - Trưởng phòng; ông Đinh Tiến D - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: G H, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Lê B - Giám đốc, vắng mặt.

+ Ông Phạm Văn L; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn L: Bà Vũ Thị Thương T1, sinh năm 1995; địa chỉ: Chung cư H H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn L: Luật sư Cao Anh S – Công ty L2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ, có mặt.

+ Bà Lê Thị L1. Địa chỉ: Nhà số E, thôn A, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện ông Nguyễn Đình N, bà Trịnh Thị M và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vợ chồng ông N, bà M là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 425, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.050m² (trong đó có 400m² đất thổ cư (đất ở); thửa đất số 424, tờ bản đồ số 8, diện tích 240m² (đất ao), địa chỉ của 02 thửa đất: Xã E, huyện E theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0491413 do UBND huyện E cấp ngày 11/10/1994.

Vào năm 1998, ông N, bà M có bán cho gia đình ông L khoảng 800m² đất lúc bán không lập hợp đồng chỉ bán bằng miệng và ông N, bà M chỉ bán đất canh tác cho gia đình ông L, không bán đất thổ cư (đất ở); vị trí đất bán cho gia đình ông L là thửa đất số 424 (đất ao) và một phần đất canh tác thuộc thửa đất số 425.

Vào tháng 10 năm 2022, ông N, bà M liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E để thực hiện việc tách thửa đất chia cho các con trong gia đình thì phía Chi nhánh thông báo rằng gia đình ông N, bà M không còn đất thổ cư nên không tách được. Sau đó ông N, bà M khiếu nại và quá trình làm việc thì biết được phía gia đình ông L đã tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 15/4/1998 và đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với 400m² đất ở và 485m² đất trồng cây lâu năm. Theo đó, vào ngày 09/7/2007, Ủy ban nhân dân huyện E đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 437099, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H-04138, thửa đất số 425a, tờ bản đồ số 08, diện tích 885m² (đất ở 400m²; đất trồng cây lâu năm 485m²) cho hộ ông Phạm Văn L, bà Lê Thị L1.

Ông N, bà M xác định không ký tên và không ghi họ tên “Nguyễn Đình N”

vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 15/4/1998. Vào năm 1998, ông N, bà M chỉ cho ông L mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi trích lục thửa đất thôi. Việc UBND huyện E căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 15/4/1998 không có chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Đình N và cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông L bao gồm cả 400m² đất thổ cư của gia đình ông N, bà M là không đúng quy định.

Sự việc này ông L cũng thừa nhận rõ ràng tại Biên bản hòa giải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2022 tại UBND xã E như sau: Ông L xác định rằng ông chỉ mua đất canh tác của gia đình ông N, bà M chứ không có mua 1m đất thổ cư nào, việc ông L được cấp đất ở là do Nhà nước làm chứ ông không biết. Do đó, 400m² đất ở là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N, bà M, nằm trong thửa đất số 425 chứ không phải của gia đình ông L.

Quá trình khởi kiện, sau khi được tiếp cận hồ sơ do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E cung cấp thì ông N, bà M mới được biết vào năm 2010 ông Phạm Văn L và bà Lê Thị L1 đã ly hôn; sau khi ly hôn ông L, bà L1 đã thỏa thuận phân chia tài sản cho ông Phạm Văn L toàn quyền sử dụng thửa đất số 425a, tờ bản đồ số 08, diện tích 885m² tại xã E, huyện E nêu trên và vào ngày 20/9/2011 UBND huyện E đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 437099 thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 113476, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH-07041, thửa đất số 425A, tờ bản đồ số 08, diện tích 885m² (đất ở tại nông thôn 400m²; đất trồng cây lâu năm 485m²) đứng tên ông Phạm Văn L. Vì vậy ông N, bà M khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 437099 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 09/7/2007, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H- 04138, thửa đất số 425a, tờ bản đồ số 08, diện tích 885m² (đất ở 400m²; đất trồng cây lâu năm 485m²) đứng tên hộ ông Phạm Văn L, bà Lê Thị L1.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 113476 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 20/9/2011, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH-07041, thửa đất số 425A, tờ bản đồ số 08, diện tích 885m² (đất ở tại nông thôn 400m²; đất trồng cây lâu năm 485m²) đứng tên ông Phạm Văn L.

Người bị kiện UBND huyện E trình bày:

Về trình tự lập hồ sơ cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Đình N và chuyển quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Văn L:

Ngày 16/7/1994, ông Nguyễn Đình N có đơn đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 08 thửa đất với tổng diện tích đăng ký là 17.195m², trong

đó có thửa đất số 425, tờ bản đồ số 08, tại xã E đăng ký diện tích 4.050m² (400m² đất thổ cư và 3.650m² đất trồng cây lâu năm) và thửa 424, tờ bản đồ số 8, diện tích 240m² đất ao. Hồ sơ đã được Hội đồng đăng ký cấp giấy CNQSD đất xã E thẩm tra và xác nhận đồng ý cấp giấy CNQSD đất. Ngày 11/10/1994, UBND huyện E ban hành Quyết định số 110/QĐ-UB cấp giấy CNQSD đất cho các hộ đăng ký tập trung tại xã E năm 1994 trong đó có hộ ông Nguyễn Đình N. Cùng ngày 11/10/1994, UBND huyện ký giấy CNQSD đất số D 0491413 cho hộ ông N trong đó có thửa đất số 425 tờ bản đồ số 08 xã E đăng ký diện tích 4.050m² (400m² đất thổ cư và 3.650m² đất trồng cây lâu năm).

Ngày 15/4/1998, ông Nguyễn Đình N lập hợp đồng sang nhượng 02 thửa đất số 424 tờ bản đồ số 8 diện tích 240m² đất ao và 885 m² thuộc một phần thửa đất số 425 (đánh thửa mới là 425a), tờ bản đồ số 08 xã E cho hộ ông Phạm Văn L thôn A, xã E. Hợp đồng có chữ ký của ông Nguyễn Đình N. UBND xã E đã xác nhận trong hợp đồng chuyển nhượng. Cùng ngày 15/4/1998, ông Nguyễn Đình N có đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên, ngày 10/11/1998 UBND xã đã xác nhận vào đơn của ông Nguyễn Đình N.

Ngày 18/12/1998, UBND huyện ban hành Quyết định số 284/QĐ-UB cho phép ông Nguyễn Đình N chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Đình N cho hộ ông Phạm Văn L 885m² tách từ thửa đất số 425 tờ bản đồ số 8 đánh số thửa đất mới là 425a.

Ngày 16/6/2006, ông Phạm Văn L có đơn xin cấp giấy CNQSD đất thửa đất số 425a, tờ bản đồ số 8, diện tích 885m²; thửa đất số 424, tờ bản đồ số 8, diện tích là 240m² đất ao. Ngày 09/7/2007, UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 437099 thửa 425a, tờ bản đồ số 8, diện tích 885m² (400m² đất ở; 485m² đất trồng cây lâu năm) cho hộ ông Phạm Văn L.

Quan điểm của UBND huyện E: Việc UBND huyện E cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Đình N Thôn A, xã E năm 1994 và thực hiện tách thửa chuyển quyền sử dụng đất, cấp GCNQSD đất cho ông Phạm Văn L Thôn A, xã E là đã thực hiện theo đúng trình tự. UBND huyện E đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn L và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1998, ông L có mua 02 thửa đất liền kề của ông bà Nguyễn Đình N tại Thôn I (nay là Thôn A), xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, để làm nhà ở và chăn nuôi, trồng trọt sinh sống.

Kể từ thời điểm 02 bên xác lập giao dịch mua bán, ông L đã dựng lên 03 đòir nhà ở trên đất, cụ thể:

Năm 1998, ông L làm căn nhà gỗ đề ở đầu tiên, ngay sau khi hai bên viết giấy tờ mua bán tay cho nhau.

Năm 2004, ông L làm thêm căn nhà gỗ thứ hai, sát ra ngoài đường chính.

Năm 2014, ông L dỡ bỏ nhà gỗ, xây nhà và ở cho đến nay.

Vào năm 1998, sau khi 02 bên giao kết hợp đồng mua bán, ông L đã thanh toán đầy đủ số tiền mua đất cho ông bà N là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Sau đó, ông N giao sổ cho ông L đi làm thủ tục tách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới sang tên ông L theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/12/1998, UBND huyện E ban hành 02 quyết định:

- (1) Quyết định số 283/QĐ-UB về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 8, mục đích sử dụng là đất: Ao.
- (2) Quyết định số 284/QĐ-UB về việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 425, tờ bản đồ số 8, diện tích 885m² trong tổng số 4050m², để sử dụng vào mục đích thổ cư.

Cả hai quyết định này đều được gửi cho cả gia đình ông L và gia đình ông Nguyễn Đình N vào năm 1998. Ông L được cấp trích lục để xác lập quyền sử dụng hợp pháp của mình.

Năm 2006, ông L cầm trích lục và các quyết định trên lên UBND huyện E xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung cho 02 thửa đất trên lần đầu vào năm 2007. Đến năm 2011, ông L được cấp tách thành hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng biệt, sau khi ly hôn với vợ là bà Lê Thị L1.

Việc vợ chồng ông N cho rằng: Vào tháng 10/2022, khi ông bà liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E để thực hiện việc tách thửa đất cho các con trong gia đình, mới biết gia đình không còn đất thổ cư là hết sức vô lý và thiếu căn cứ.

Hơn thế nữa, suốt 25 năm qua, gia đình ông N, bà M và gia đình ông L là hàng xóm ngay sát nhau. Không thể không bán cho gia đình ông L, mà gia đình ông N, bà M lại để yên cho gia đình ông L xây dựng công trình nhà ở nhiều lần qua các đời nhà khác nhau từ nhà gỗ đến nhà xây như bây giờ. Gia đình ông L cũng ở và canh tác ổn định trên diện tích đất trên suốt 25 năm qua.

Cũng ngay sau thời điểm hai bên mua bán với nhau năm 1998, ông bà N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L đi làm thủ tục sang tên, sau đó ông bà cũng nhận được các văn bản của các cơ quan Nhà nước về việc đồng ý cho phép ông bà N chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông L, trong đó có cả hai Quyết định số 283 và 284 ngày 18/12/1998. Nội dung Quyết định số 284 ghi rõ theo nội dung hai bên thỏa thuận mua bán với nhau, có 400m² đất thổ cư.

Vì vậy, ông bà N đã biết và đương nhiên biết rõ việc ông bà chuyển nhượng hai thửa đất cho ông L, trong đó có 400m² đất thổ cư và thừa nhận đến bây giờ. Ông L không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của

ông **Nguyễn Đình N**, bà **Trịnh Thị M**.

Về thời hiệu khởi kiện đã hết:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính 2015, sửa đổi bổ sung 2019, quy định thời hiệu khởi kiện là: “01 năm kể từ ngày nhận được hoặc biết được quyết định hành chính, hành vi hành chính... ”.

Ông bà **N** đã giao kết hợp đồng mua bán và nhận được các quyết định của **UBND huyện E** liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **L**, trong đó nội dung ghi rõ phần chuyển nhượng có 400m² đất thổ cư. Gia đình ông **N**, bà **M** đương nhiên nắm rõ việc này. Vì thế, thời hiệu khởi kiện đã hết từ lâu.

Nay, yêu cầu Tòa án áp dụng điểm g khoản 1 Điều 143 Luật Tố tụng hành chính ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án do thời hiệu khởi kiện đã hết.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E trình bày:

Ngày 16/4/1994, hộ gia đình ông **Nguyễn Đình N** và bà **Trịnh Thị M**, địa chỉ thường trú (theo hồ sơ) **Thôn E, xã E, huyện E** có đơn xin đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 425, 424, 426, 517, 516, 519, 518, 556, tờ bản đồ số 8, **xã E, huyện E**. **UBND xã E** đã xác nhận đồng ý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 11/10/1994, **UBND huyện E** ban hành Quyết định số 110/QĐ/UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 01 tổ chức và 759 hộ gia đình, cá nhân, trong đó có hộ gia đình ông **Nguyễn Đình N** và bà **Trịnh Thị M** đối với các thửa đất 425, 424, 426, 517, 516, 519, 518, 556 tờ bản đồ số 8, **xã E, huyện E**.

- Ngày 15/4/1998, hộ gia đình ông **Nguyễn Đình N** và bà **Trịnh Thị M** lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Phạm Văn L** và bà **Nguyễn Thị Đ**, địa chỉ **Thôn I, xã E, huyện E** đối với thửa đất số 424, 425, diện tích 1125m², mục đích sử dụng đất: Đất thổ cư và đất ao. Đã được **UBND xã E** xác nhận.

Ngày 18/12/1998, **UBND huyện E** ban hành Quyết định số 283/QĐ- UB và Quyết định số 284/QĐ-UB về việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông: **Nguyễn Đình N** và bên nhận chuyển nhượng là ông: **Phạm Văn L**, địa chỉ thường trú tại **Thôn I, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk** đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 8, diện tích 240m², mục đích sử dụng: đất ao và thửa đất số 425a, tờ bản đồ số 8 (tách từ thửa đất số 425, tờ bản đồ số 8) diện tích 885m², mục đích sử dụng đất: đất thổ cư, địa chỉ thửa đất thuộc **xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**.

- Ngày 16/6/2006, hộ ông **Phạm Văn L** và vợ là bà **Lê Thị L1** có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 425a, 424, tờ bản đồ số 8, diện tích 1125m², mục đích sử dụng đất: đất thổ cư (trong đó 400m² đất ở,

đất điều 485m²) và đất ao 240m², nguồn gốc là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông **Phạm Văn L** và vợ là bà **Lê Thị L1** đã được **UBND xã E** xác nhận ngày 16/10/2006; được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện xác nhận ngày 02/7/2007.

- Ngày 09/7/2007, **UBND huyện E** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 437098 đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 8, diện tích 240m², mục đích sử dụng đất: đất ao; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 437099 đối với thửa đất số 425a, tờ bản đồ số 8, diện tích 885m², mục đích sử dụng đất: đất ở 400m²; đất trồng cây lâu năm 485m² cho hộ ông **Phạm Văn L** và vợ là bà **Lê Thị L1, Thôn I, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**.

- Ngày 20/9/2011, bà **Lê Thị L1** phân chia tài sản sau ly hôn đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 8, diện tích 240m², mục đích sử dụng đất: đất ao, thửa đất số 425a, tờ bản đồ số 8, diện tích 885m², mục đích sử dụng đất: đất ở 400 m²; đất trồng cây lâu năm 485m² cho ông **Phạm Văn L**. Ông **L** được **UBND huyện E** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 113476 và BB 113477 cấp ngày 20/9/2011.

Từ kết quả kiểm tra hồ sơ nêu trên, việc **UBND huyện E** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 437098 đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 8, diện tích 240m², mục đích sử dụng đất: đất ao; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 437099 đối với thửa đất số 425a, tờ bản đồ số 8, diện tích 885m², mục đích sử dụng đất: đất ở 400m²; đất trồng cây lâu năm 485m² cho hộ ông **Phạm Văn L** và vợ là bà **Lê Thị L1, Thôn I, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk** là đúng quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị L1** trình bày:*

Bà **L1** chung sống với ông **Phạm Văn L** từ năm 2001, nhưng ông bà đã ly hôn từ năm 2009. Khi bà **L1** về chung sống với ông **L** thì bà không nắm được việc ông **L** mua bán đất với ông **N** nên bà không có ý kiến gì. Việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã diễn ra lâu nên bà **L1** không nhớ. Tuy nhiên, bà cho rằng mình không tham gia việc thỏa thuận hay ký kết việc đổi đất. Việc nộp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ do ông **L** thực hiện, bà không trực tiếp làm.

Hiện nay bà **L1** và ông **L** đã ly hôn và thửa đất số 425a, tờ bản đồ số 08 là tài sản riêng của ông **L** nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với nội dung đơn khởi kiện của ông **N**, bà **M**.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 71/2024/HC-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; khoản 2 Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194; Điều 206; Điều 358 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ khoản 2 Điều 52; Điều 123 Luật Đất đai năm 2003; điểm d khoản

2, khoản 3 Điều 106, Điều 204 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết về thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông **Nguyễn Đình N**, bà **Trịnh Thị M**.

Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 113476 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 20/9/2011, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH-07041, thửa đất số 425A, tờ bản đồ số 08, diện tích 885m² (đất ở tại nông thôn 400m²; đất trồng cây lâu năm 485m²) đứng tên ông **Phạm Văn L**.

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

Ngày 25/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Phạm Văn L** kháng cáo cho rằng Tòa án sơ thẩm xử hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông là thiếu căn cứ, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của ông, nên ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông **Phạm Văn L**; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh luận; Xét thấy:

[1]. Xét kháng cáo của ông **Phạm Văn L**, nhận thấy:

[1.1]. Về thời hiệu khởi kiện:

Ông **N**, bà **M** cho rằng không nhận được Quyết định số 284/QĐ-UBND ngày 18/12/1998 của UBND huyện E về việc cho phép ông **N** chuyển nhượng một phần thửa đất số 425 nên ông **N** không biết được tại Quyết định số 284 cho

phép chuyển nhượng 885m² đất trong đó có 400m² đất thổ cư; UBND huyện E cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông N đã nhận được Quyết định số 284/QĐ-UBND ngày 18/12/1998. Mặt khác, trong GCNQSD đất của ông N cũng không thể hiện việc đã được xác nhận chuyển nhượng 400m² đất thổ cư cho ông L. Các thủ tục về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều do ông L thực hiện nên ông N không biết và không thể biết việc UBND huyện E đã xác nhận chuyển nhượng nêu trên xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Đến tháng 10/2022, khi ông N làm thủ tục tách thửa cho các con thì mới phát hiện việc UBND huyện E đã cấp GCNQSD đất cho ông L không đúng, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích của gia đình mình nên ông N thực hiện quyền khiếu nại, sau đó ông N làm đơn khởi kiện tại Tòa án vào ngày 27/7/2023 là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính. Do đó, bản án sơ thẩm bác yêu cầu của ông L cho rằng thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết và đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng pháp luật.

[1.2]. Về nội dung yêu cầu khởi kiện của ông N, bà M:

- Theo ông L trình bày: Ngày 15/4/1998, hộ gia đình ông Nguyễn Đình N và bà Trịnh Thị M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn L đối với thửa đất số 424, 425, diện tích 1.125m², mục đích sử dụng đất: đất thổ cư và đất ao. Đã được UBND xã E xác nhận.

Ngày 18/12/1998, UBND huyện E ban hành Quyết định số 283/QĐ-UB và Quyết định số 284/QĐ-UB về việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông: Nguyễn Đình N và bên nhận chuyển nhượng là ông: Phạm Văn L, địa chỉ thường trú tại: Thôn I, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 8, diện tích 240m², mục đích sử dụng: đất ao và thửa đất số 425a, tờ bản đồ số 8 (tách từ thửa đất số 425, tờ bản đồ số 8) diện tích 885m², mục đích sử dụng đất: đất thổ cư, địa chỉ thửa đất thuộc xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Theo lời trình bày của ông N: Vào năm 1998, ông N, bà M có chuyển nhượng cho gia đình ông L khoảng 800m² đất, lúc chuyển nhượng không lập hợp đồng chỉ chuyển nhượng bằng miệng và ông N, bà M chỉ chuyển nhượng đất canh tác cho gia đình ông L, không chuyển nhượng đất thổ cư (đất ở); vị trí đất chuyển nhượng cho gia đình ông L là thửa đất số 424 (đất ao) và một phần đất canh tác thuộc thửa đất số 425. Ông N xác định các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 15/4/1998 là do ông L tự lập, chữ ký Nguyễn Đình N trong hợp đồng chuyển nhượng không phải chữ ký của ông N.

Xét thấy:

Ngày 25/12/2023, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký của ông Nguyễn Đình N trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất đề ngày 15/4/1998 giữa bên chuyển nhượng **Nguyễn Đình N** và bên được nhận quyền sử dụng đất **Phạm Văn L**. Ngày 27/12/2023, **Phòng K Công an tỉnh Đ** có Công văn số 426/CV-PC09 với nội dung: “Tuy nhiên, qua tiếp nhận nghiên cứu, **Phòng K Công an tỉnh Đ** thấy tài liệu mẫu so sánh có khoảng thời gian cách xa so với tài liệu cần giám định. Để quá trình giám định được đảm bảo, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk cung cấp thêm tài liệu mẫu so sánh có khoảng thời gian tương ứng hoặc không quá xa thời điểm với mẫu tài liệu cần giám định”. Sau đó, Tòa án cấp sơ thẩm không thể thu thập được nên việc giám định không tiến hành được.

Tuy nhiên theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, Xét thấy:

- Tại Biên bản hòa giải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 29/12/2022 do **UBND xã E** thực hiện (BL 10, 11) ông **L** thừa nhận: “Gia đình ông **N** không bán cho tôi một mét đất thổ cư nào. Đến năm 2011 gia đình ông **L** đổi sổ Nhà nước tự cho, cấp cho gia đình ông **L** 400 mét vuông đất ở”.
- Tại Biên bản đối chất ngày 04/01/2024 do Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, tiến hành đối chất giữa ông **N** và ông **L**; ông **L** cũng thừa nhận: “Ông chỉ thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của ông **N** chứ không nhận đất thổ cư và đất thổ cư trong GCNQSD đất của ông là do ông làm đơn xin **UBND huyện** cấp chứ không phải chuyển nhượng của ông **N**” (BL 154).
- Ngoài ra, tại Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ghi ngày 24/3/1998 bản gốc (BL 112) do ông **L** cung cấp cho Tòa án, thể hiện nội dung: “ông **N** chuyển nhượng cho ông **L** 01 sào (1.000m²), có phía Tây giáp đất thổ cư của gia đình”.
- Tại Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/1998 (BL 65) cũng thể hiện nội dung: “Lý do xin chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất: Không có khả năng canh tác nay chuyển nhượng”.

Với tài liệu, chứng cứ nêu trên có căn cứ xác định ông **Nguyễn Đình N**, bà **Trịnh Thị M** chỉ chuyển nhượng cho ông **Phạm Văn L** 885m² đất trồng cây lâu năm, không chuyển nhượng đất ở nông thôn. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Đình N**, bà **Trịnh Thị M**, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 113476 do **Ủy ban nhân dân huyện E** cấp ngày 20/9/2011, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH-07041, thửa đất số 425A, tờ bản đồ số 08, diện tích 885m² (đất ở tại nông thôn 400m²; đất trồng cây lâu năm 485m²) đứng tên ông **Phạm Văn L** là có căn cứ. Ông **L** kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới nên không có cơ sở chấp nhận; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[2]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng

ngộ đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông **Phạm Văn L** phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Tuy nhiên ông **L** là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên được miễn án phí hành chính phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Bác kháng cáo của ông **Phạm Văn L**; giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 71/HC-ST ngày 10/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí hành chính phúc thẩm cho ông **Phạm Văn L**.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- 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, PHCTP, LT.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Tào

