

Bản án số 111/2025/HC-PT

Ngày 24/01/2025

Về “*Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán

Các Thẩm phán: ông Trần Quốc Cường, bà Trần Thị Kim Liên

- **Thư ký phiên tòa:** bà Đoàn Thị Thu Hiền

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** bà Phạm Thị Nguyệt Minh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 24 tháng 01 năm 2025, mở phiên tòa công khai tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng để xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số 366/2024/TLPT-HC ngày 24/10/2024 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 07/2024/HC-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 271/2025/QĐ-PT ngày 07/01/2025 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

Người khởi kiện: bà **Lê Thị X**, sinh năm 1959; địa chỉ: **số A K, phường T, thành phố K, tỉnh Kon Tum**. Đại diện theo ủy quyền của bà X ông **Huỳnh Thanh T**, sinh năm 1975; địa chỉ: **A N, phường D, thành phố K, tỉnh Kon Tum**, vắng mặt.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố K, tỉnh Kon Tum; địa chỉ trụ sở: **E N, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum**. Đại diện theo ủy quyền ông **Dương Anh H** (Phó chủ tịch), vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K**; địa chỉ trụ sở: **Tầng E Tòa nhà B Trung tâm hành chính tỉnh Kon Tum, phường T, thành phố K, tỉnh Kon Tum**, vắng mặt. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là bà **Trần Thị Đ** (Giám đốc Văn phòng Đ1; địa chỉ: **F N, thành phố K, tỉnh Kon Tum**), vắng mặt.

2. Bà **Nguyễn Thị Thu H1**; địa chỉ: **B T, phường T, thành phố K, tỉnh Kon Tum**. Đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 29/8/2024 của bà H1 là ông **Dương Quốc H2**, có mặt. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1 là Luật sư **Đỗ Văn M - Công ty L1, Đoàn Luật sư tỉnh B**; địa chỉ: **D đường T, khu T, thành phố D, tỉnh Bình Dương**, có mặt

3. Ông **Lê Quang D**; địa chỉ: **P, chung cư P, đường H, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng**, có mặt. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D là Luật sư **Hoàng Minh T1 - Văn phòng L2, Đoàn Luật sư tỉnh K**, có mặt.

4. Bà **Hoàng Thị Xuân T2**; địa chỉ: **D H, thành phố K, tỉnh Kon Tum**, có mặt.

5. Ông **Võ Long Q** và bà **Nguyễn Thị Thu H3** đều có mặt; cùng địa chỉ: **thôn E, xã Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum**, có mặt.

6. Ông **Võ Văn T3** và bà **Nguyễn Thị Thanh L**; địa chỉ: **0 P, thành phố K, tỉnh Kon Tum**, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

7. Ông **Nguyễn P**, sinh năm 1991; địa chỉ: **thôn D, xã H, thành phố K, tỉnh Kon Tum**, vắng mặt

8. Bà **Nguyễn Thị Thanh N**, sinh năm 1984; địa chỉ: **số F L, tổ D, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum**, vắng mặt.

9. Ông **Huỳnh Thanh T4**; địa chỉ: **xóm F, thôn H, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định**, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo Đơn khởi kiện đề ngày 05/02/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà **Lê Thị X** trình bày:

Năm 2003, bà **Lê Thị X** nhận chuyển nhượng của ông **Bùi Văn T5** diện tích đất kích thước 18m x 120m tại **thôn L, xã Y, thành phố K**, bằng giấy viết tay, ông **T5** chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2006 bà **X** chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho bà **Nguyễn Thị Thu H1**. Bà **Nguyễn Thị Thu H3** có đất sát đất của bà **X** mua của ông **T5**, quá trình sử dụng bà **H3** phát hiện đất của bà **H3** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác nên bà **H3** khiếu nại. Ngày 16/8/2022 **UBND thành phố K** có Công văn số 3595/UBND-TD trả lời bà **Nguyễn Thị Thanh L** và bà **Nguyễn Thị Thu H3** nội dung: Việc cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP847082, số AP847081 đối với thửa đất số 05, 06 tờ bản đồ 25 do **UBND thành phố K** cấp ngày 27/5/2009 cho bà **Lê Thị X** là không đúng nguồn gốc thửa đất so với thực tế sử dụng; ngoài ra, thửa đất bà **X** bán cho bà **H1** trước đây, không liên quan đến thửa đất của các ông bà **Q, H3, T3, L** đang tranh chấp.

Vì lý do trên, nay bà **X** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: - Hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP847082 đối với thửa đất số 05 và số AP847081 đối với thửa đất số 06, cùng tờ bản đồ số 25 do **UBND thành phố K** cấp ngày 27/5/2009 cho bà **Lê Thị X**; - Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD230902 đối với thửa đất số 635, tờ bản đồ số 26 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K** cấp ngày 29/10/2021 cho bà **Hoàng Thị Xuân T2** lý do bà **X** không làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 05 và 06 nêu trên; các chữ ký tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải của bà **X**, quá trình giải quyết vụ án bà **X** yêu cầu giám định, kết quả giám định kết luận chữ viết và chữ ký tại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 05, 06 không phải chữ ký, chữ viết của bà **X**.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà **X** rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP847081, thửa số 06, do **UBND thành phố K** cấp ngày 27/5/2009 mang tên bà **Lê Thị X** và một phần diện tích không chồng lấn tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP847082 thửa đất số 05 tờ bản đồ số 25 do **UBND thành phố K** cấp ngày 27/5/2009 mang tên bà **Lê Thị X**; rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD230902 thửa đất số 635, tờ bản đồ số 26 do **Sở Tài nguyên và Môi**

trường tỉnh K cấp ngày 29/10/2021 mang tên bà **Hoàng Thị Xuân T2**; chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần diện tích đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP847082 đối với thửa đất số 05 tờ bản đồ số 25 do UBND thành phố K cấp ngày 27/5/2009 mang tên bà **Lê Thị X** chồng lần lên diện tích đất của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông **Q**, bà **H3** và ông **T3**, bà **L**, cụ thể là các thửa đất số 621 và 625 mang tên ông **Lê Quang D** và thửa số 628 mang tên bà **Hoàng Thị Xuân T2** và các quyết định hành chính khác có liên quan.

* Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố K trình bày:

Ngày 27/5/2009 bà **Lê Thị X** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất số 05 diện tích 4.145m² đất và 06 diện tích 2.933m² đất. Ngày 22/6/2009 bà **X** chuyển nhượng toàn bộ diện tích 02 thửa đất số 05 và 06 cho bà **Nguyễn Thị Thu H1**. Ngày 20/7/2009, bà **H1** được UBND thành phố K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 973232 thửa 05 + 06, tờ bản đồ 25, tổng diện tích 7.078.0m² đất. Ngày 26/4/2010, bà **H1** được UBND thành phố K cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 200770, lý do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 973232 bị mất. Ngày 25/5/2010 bà **H1** chuyển nhượng toàn phần diện tích đất trên cho bà **Hoàng Thị T6**, ngày 26/5/2010, bà **T6** được đăng ký biến động đứng tên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 200770. Ngày 26/9/2018, bà **T14** chuyển nhượng toàn phần diện tích đất cho ông **Nguyễn Đức V** và bà **Hoàng Thị M1**. Ngày 07/3/2019, ông **V** và bà **M1** được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 881608 thửa đất mới số 345 (thửa 05 cũ), tờ bản đồ số 26 (25 cũ) với diện tích 6.375m².

Ngày 21/3/2019, ông **V** và bà **M1** đăng ký tách thửa 340, thành 03 thửa đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 03 Giấy chứng nhận, cụ thể: Thửa số 595, diện tích 543,2m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 997421, cấp ngày 22/3/2019; Thửa số 596, diện tích 2168,5m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 955248 cấp ngày 02/8/2019; Thửa số 597 diện tích 3.663,3m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 997424, cấp ngày 22/3/2019, trong đó:

-Thửa đất số 595, diện tích 543,2m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 997421, ngày 20/8/2020 ông **V**, bà **M1** chuyển nhượng toàn phần cho ông **Hồ Thanh T7** và bà **Hồ Thị T8** được VPĐKĐĐ tỉnh Kon Tum xác nhận biến động ngày 21/9/2020. Ngày 13/3/2021 ông **T7**, bà **T8** chuyển nhượng toàn phần cho ông **Lê Quang D** được VPĐKĐĐ tỉnh Kon Tum xác nhận biến động chuyển quyền ngày 05/4/2021.

Ngày 12/7/2021 ông **D** đăng ký tách thửa, được CNVPĐKĐĐ thành phố Kon Tum xác nhận tách thành thửa 625 diện tích 174.7m² và thửa 624 diện tích 368.5m². Ngày 26/6/2021 chuyển nhượng cho bà **Hoàng Thị Xuân T2** thửa 624 diện tích 368.5m² được VPĐKĐĐ tỉnh Kon Tum xác nhận biến động ngày 05/8/2021.

-Thửa số 596, diện tích 2168,5m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CQ 955248, ngày 20/8/2020, ông **Lê Thanh H4** chuyển nhượng toàn phần cho ông **Hồ Thanh T7** và bà **Nguyễn Thị T9** được VPĐKĐĐ tỉnh Kon Tum xác nhận biến động, ngày 16/9/2020. Ngày 12/3/2021 ông **T7**, bà **T9** chuyển nhượng toàn phần

cho ông **Lê Quang D** được VPĐKĐĐ tỉnh Kon Tum xác nhận biến động ngày 08/4/2021.

Ngày 12/7/2021 ông **D** đăng ký tách thửa được CNVPĐKĐĐ xác nhận biến động, tách thành thửa đất 621 diện tích 523.7m² và thửa 622 diện tích 1.644,8m². Ngày 26/6/2021 ông **D** chuyển nhượng thửa 622 diện tích 1.644,8 m² cho bà **Hoàng Thị Xuân T2** được VPĐKĐĐ tỉnh Kon Tum xác nhận biến động ngày 05/8/2021. Đến ngày 05/8/2021 bà **T2** xin hợp thửa 622 và 624 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 629295 thành thửa đất số 628, tờ bản đồ 26.

-Thửa đất số 597, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 997424 ngày 20/8/2020 ông **V** và bà **M1** chuyển nhượng toàn phần cho ông **T7** và bà **T9** được VPĐKĐĐ tỉnh Kon Tum xác nhận biến động, ngày 16/9/2020. Ngày 12/3/2021, ông **T7** và bà **T9** chuyển nhượng toàn phần cho ông **Lê Quang D**, được VPĐKĐĐ tỉnh Kon Tum xác nhận biến động ngày 06/4/2021.

Ngày 02/10/2021, ông **D** chuyển nhượng diện tích 2.700 m² cho bà **T2**. Ngày 29/10/2021, bà **T2** được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 230902 thửa đất số 635. Diện tích còn lại 957,3m² của ông **D** là thửa đất số 634 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 997424.

Hiện nay thửa đất của bà **Lê Thị X** khởi kiện đã được chuyển nhượng nhiều lần. Căn cứ khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ, việc thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng quy định pháp luật, đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì không thuộc thẩm quyền của **Ủy ban nhân dân thành phố K**. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ đã thu thập để xét xử theo quy định.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** trình bày: Thống nhất với trình bày của **UBND thành phố K** về biến động của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **Lê Thị X** tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 847081 và số AP 847082 ngày 27/5/2009, tại **thôn L, xã Y, thành phố K, tỉnh Kon Tum**. Căn cứ các quy định của pháp luật việc **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K**, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 881608 cho ông **Nguyễn Đức V** và bà **Hoàng Thị M1** là đúng quy định và quá trình biến động nêu trên đã cấp Giấy chứng nhận số DD 230902 cho bà **Hoàng Thị Xuân T2** là đúng quy định. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum giải quyết vụ án theo thẩm quyền và đề nghị xác định **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Thu H1** trình bày: Năm 2006 bà **H1** nhận chuyển nhượng của bà **Lê Thị X** diện tích đất kích thước 53m x 120m, thời điểm năm 2006 bà **X** chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ chuyển nhượng bằng giấy viết tay. Ngày 20/7/2009, bà **H1** được **UBND thành phố K** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 973232 với diện tích 7.078m² tại **thôn L, xã Y, thành phố K**; sau đó, bà **H1** làm mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên và được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 200770 ngày 26/4/2010 và năm 2010 bà **H1** chuyển nhượng toàn phần diện tích đất này cho bà **T6**; sau đó, bà **T6** chuyển nhượng đất cho ai thì bà **H1** không rõ. Đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP847082 thửa

đất số 05 và 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP847081, cấp ngày 27/5/2009 mang tên bà Lê Thị X, khi bà H3, Q, L, T3 khởi kiện UBND thành phố K thì bà H1 mới biết bà X được cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Ngoài ra, bà X khởi kiện khi đã hết thời hiệu khởi kiện nên bà H1 đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án hoặc bác yêu cầu khởi kiện của bà X.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Long Q và bà Nguyễn Thị Thu H3 trình bày:

Ngày 12/5/1999, Ông B nhận chuyển nhượng 01 lô đất thổ cư của ông A H5 và ông A C ở thôn L, xã Y, diện tích đất 25m x 120m, Ông Bà sử dụng để trồng mì đến năm 2015, Ông Bà san lấp mặt bằng và không canh tác nữa vì đất xấu. Năm 2019 Ông Bà phát hiện ông Nguyễn Đức V đổ vật liệu xây dựng nên có ý kiến, ông V nói xin đổ đất nhờ khi nào cần thì ông trả. Sau đó, ông V đã xây dựng cổng ngõ và tường rào bằng lưới B40 và thửa đất này đã chuyển nhượng qua nhiều người, người đầu tiên có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bà Lê Thị X và người cuối cùng là bà Hoàng Thị Xuân T2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà X chồng lên đất của Ông Bà chiều rộng 11m nên Ông B đề nghị hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lê Thị X.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T3 và bà Nguyễn Thị Thanh L trình bày: Ngày 15/8/2009 bà Y D1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T10 diện tích đất 800m² (8m x 100m) tại thôn L, xã Y, thành phố K, có tứ cận: Phía đông giáp đất ông Q; phía Tây giáp lô cao su; phía Bắc giáp đất bà X, đã được Ban N1 xác nhận. Ngày 12/12/2009 bà T10 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho Ông Bà, được UBND xã Y xác nhận ngày 12/5/2010, Ông Bà sử dụng trồng mì đến năm 2015 thì san ủi mặt bằng cùng ông Q. Sau đó, làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cán bộ địa chính hện nhiều lần không làm được. Năm 2019 ông bà thấy ông V xây cổng ngõ, rào thép B40 do ông V nói là cho đổ nhờ nên không có ý kiến gì. Năm 2021, phát hiện bà Hoàng Thị Xuân T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên phần diện tích đất của Ô. Qua tìm hiểu Ông Bà biết được năm 2006 UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X; sau đó, bà X chuyển nhượng toàn bộ cho bà H1, bà H1 chuyển nhượng cho nhiều người khác, đề nghị Tòa án hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lê Thị X.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Xuân T2 trình bày: Bà có nhận chuyển nhượng của ông Lê Quang D 03 thửa đất địa chỉ: thôn L, xã L, thành phố K, cụ thể: - Ngày 26/6/2021, nhận chuyển nhượng một phần các thửa đất số 595 và 596, tờ bản đồ số 26. Ngày 5/8/2021, được đăng ký biến động và hợp thành thửa số 628, diện tích 2.013,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 629295. Ngày 02/10/2021 chuyển nhượng một phần thửa đất số 597, diện tích 2.706m² (Nay là thửa đất 635), ngày 29/10/2021 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 230902; - Ngày 02/11/2021 nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 634, diện tích: 349,3m² (nay là thửa đất 642). Ngày 22/11/2021 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16/12/2021 bà chuyển nhượng toàn phần thửa đất 642 cho ông Vũ Thanh T11 và bà Nguyễn Thị Thanh N. Việc nhận chuyển nhượng trên hoàn toàn đúng quy định của pháp luật; do đó,

bà T2 yêu cầu Tòa án không hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hoàng Thị Xuân T2, trường hợp Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà X và của bà T2 thì yêu cầu UBND thành phố bồi thường thiệt hại theo giá thị trường.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang D trình bày: Nguồn gốc thửa đất của ông nhận chuyển nhượng là của bà Lê Thị X được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 05, 06 tờ bản đồ 25, ngày 27/5/2009 đến nay đã qua nhiều lần chuyển nhượng. Ngày 12/3/2021, ông nhận chuyển nhượng từ ông Hồ Thanh T7 và bà Nguyễn Thị T9, 3 thửa đất số 595, 596 và 597 tờ bản đồ số 26. Việc mua bán là hoàn toàn hợp pháp và đã được cấp GCNQSDĐ. Năm 2021, ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn P một phần thửa đất số 634, diện tích là 174,6m², chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Xuân T2 3 lô đất như bà T2 khai. Nay ông đề nghị tòa án giải quyết không hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trước đó. Trường hợp Tòa án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì yêu cầu UBND thành phố bồi thường thiệt hại theo giá thị trường.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T12 trình bày: Thời điểm năm 2006 bà Lê Thị X xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 05, 06, bà X có giao các loại giấy tờ mua bán chuyển nhượng viết tay và hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà X nhờ ông T12 là cán bộ địa chính trực tiếp nhận hồ sơ, thực hiện các bước tiếp theo để tham mưu cho UBND xã, đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thẩm quyền nên bà X đều ký tại xã. Đồng thời bà X là người trực tiếp đi chỉ diện tích cho ông T12 và cán bộ Chi nhánh Đ2, nếu có sự sai sót về diện tích, chủ sử dụng đất như vậy thì đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lê Thị X.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn P trình bày: Ông P nhận chuyển nhượng của ông Lê Quang D 01 thửa đất số 634, tờ bản đồ 26 diện tích 174,6 m² tại thôn L, xã L, thành phố Kon Tum đã được công chứng, chứng thực vào ngày 02/11/2021 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định, về nguồn gốc trước đây của thửa đất này ông P không nắm được, nên đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh N trình bày: Ngày 16/12/2021 bà N nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị Xuân T2 thửa số 642 tờ bản đồ 26, địa chỉ tại thôn L, xã L, diện tích 349,3m², đã được đăng ký biến động vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định, về nguồn gốc thửa đất bà không rõ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và bảo vệ quyền và lợi ích cho bà là người thứ ba ngay tình nhận chuyển nhượng đất.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 07/2024/HC-ST ngày 12/9/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum quyết định:

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 32; Điều 116; khoản 2 Điều 173; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 348; Điều 358, Điều 359, Điều 362, Điều 363 Luật Tổ tụng hành chính; Căn cứ Điều 49, Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 87, Điều 98, khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

Xử:

1. Chấp nhận việc rút một phần đơn khởi kiện của người khởi kiện bà **Lê Thị X**, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ số AP847081 thửa đất số 06, tờ bản đồ số 25 do **UBND thành phố K** cấp ngày 27/5/2009 mang tên bà **Lê Thị X** và thửa đất số 635, tờ bản đồ số 26 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** cấp ngày 29/10/2021 mang tên bà **Hoàng Thị Xuân T2**.

2. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà **Lê Thị X**, hủy GCNQSDĐ số AP847082 thửa đất số 05, tờ bản đồ số 25 do **UBND thành phố K** cấp ngày 27/5/2009 mang tên bà **Lê Thị X**; hủy GCNQSDĐ số CQ997421 ngày 22/3/2019 tại thửa số 595, tờ bản đồ 26, diện tích 543,2m² do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** cấp mang tên ông **Nguyễn Đức V** và bà **Hoàng Thị M1**; Hủy GCNQSDĐ số CQ955248 ngày 02/8/2019 tại thửa số 596, tờ bản đồ 26, diện tích 2168,5m² do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** cấp mang tên ông **Lê Thanh H4**. Hủy đăng ký biến động ngày 12/7/2021 của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Kon Tum xác nhận nội dung vào GCN số CQ997421: Thửa đất tách thành thửa 625 (26) diện tích 174.7m² (72m² ONT, 102.7 m² HNK) và thửa 624 (26) diện tích 368.5m² HNK, theo hồ sơ 004948.TN.003; Hủy đăng ký biến động ngày 12/7/2021 của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Kon Tum đăng ký biến động vào GCNQSDĐ số CQ955248 với nội dung: Thửa đất tách thành 621 (26) diện tích 523.7 m² (100m² ONT + 423.7 m² HNK) và thửa 622 (26) diện tích 1644.8 m² HNK, theo hồ sơ số 005020.TN.003; Hủy GCNQSDĐ số DA 629295 ngày 05/8/2021, thửa đất số 628, tờ bản đồ 26 diện tích 2013,3m² do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** cấp mang tên bà **Hoàng Thị Xuân T2**.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Căn cứ Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 30, khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016: Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là ông **Huỳnh Thanh T** tự nguyện chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Thu H1** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Lê Quang D** và bà **Hoàng Thị Xuân T2** kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo là bà **Nguyễn Thị Thu H1**, ông **Lê Quang D** và bà **Hoàng Thị Xuân T2** giữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Luật tổ tụng hành chính; Phiên tòa phúc thẩm triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bà **T13** vắng mặt, nhưng có gửi Đơn xin xét xử vắng mặt nên đề nghị tiến hành xét xử vụ án.

+ Về nội dung vụ án: đề nghị bác kháng cáo của bà **Nguyễn Thị Thu H1**, ông **Lê Quang D** và bà **Hoàng Thị Xuân T2**, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo cho rằng bà **X** khởi kiện yêu cầu hủy 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà **X** khi đã hết thời hiệu khởi kiện nên đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy bà **X** trình bày ngày 16/8/2022 UBND thành phố **K** ban hành văn bản số 3595/UBND-TD trả lời khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thanh **L** và bà Nguyễn Thị Thu **H3** thì lúc này bà **X** mới biết ngày 27/5/2009 UBND thành phố **K** đã cấp cho bà Lê Thị **X** 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP847082 với thửa đất số 05 diện tích 4.145m² và số AP847081 với thửa đất số 06 diện tích 2.933m² tại thôn **L**, xã **Y**, thành phố **K**, trong khi bà **X** không làm các thủ tục xin cấp 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này và trên thực tế bà **X** không sử dụng đất có vị trí, diện tích được cấp tại 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Xét, ngày 16/8/2022 bà **X** được biết mình được cấp 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đến ngày 04/01/2024 bà **X** mới khởi kiện yêu cầu hủy 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quá thời hạn 01 năm; tuy nhiên, tại Quyết định số 06/2023/QĐST-DS ngày 26/5/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum đình chỉ giải quyết vụ án hành chính giữa người khởi kiện bà **H3**, ông **Q**, ông **T3**, bà **L** với người bị kiện UBND thành phố **K**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có bà Lê Thị **X** với yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất số 05 và số 06 đứng tên bà Lê Thị **X** vì việc cấp 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này xâm phạm quyền sử dụng diện tích đất bà **H3**, ông **Q**, ông **T3** và bà **L** đang quản lý, sử dụng trên thực tế; như vậy, vụ án bị đình chỉ nên vụ án này bà **X** trực tiếp khởi kiện là khác về tư cách tham gia tố tụng của bà **X**, khác về bản chất vụ án nên thời hạn giải quyết vụ án trước là lý do khách quan không tính vào thời hiệu khởi kiện vụ án này nên vụ án này còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Tại Đơn khởi kiện ban đầu bà **X** yêu cầu Tòa án giải quyết hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP847082 đối với thửa đất số 05 và số AP847081 đối với thửa đất số 06, cùng tờ bản đồ số 25 do UBND thành phố **K** cấp ngày 27/5/2009 cho bà Lê Thị **X**; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD230902 đối với thửa đất số 635, tờ bản đồ số 26 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh **K** cấp ngày 29/10/2021 cho bà Hoàng Thị Xuân **T2**; tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà **X** rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP847081 đối với thửa đất số 06 và rút đối với một phần diện tích không chồng lấn tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP847082 đối với thửa đất số 05 và rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD230902 đối với thửa đất số 635, tờ bản đồ số 26 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh **K** cấp ngày 29/10/2021 cho bà Hoàng Thị Xuân **T2**. Như vậy, bà **X** chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần

diện tích đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP847082 đối với thửa đất số 05 tờ bản đồ số 25 do UBND thành phố K cấp ngày 27/5/2009 đứng tên bà Lê Thị X vì chồng lấn lên diện tích đất của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Q, bà H3 và ông T3, bà L, cụ thể là các thửa đất số 621 và số 625 đứng tên ông Lê Quang D và thửa đất số 628 đứng tên bà Hoàng Thị Xuân T2 do nhận chuyển nhượng sau cùng từ thửa đất số 05 và các quyết định hành chính khác có liên quan; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với thửa đất số 06 và thửa đất số 635.

[3] Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thửa đất số 05, tờ bản đồ số 25 mà UBND thành phố K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/5/2009 cho bà Lê Thị X đã được chuyển nhượng qua nhiều người. Xét, bà X khai năm 2003, bà X nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn T5 diện tích đất kích thước ngang 18m x dài 100m; năm 2006 bà X chuyển nhượng lại toàn bộ đất cho bà Nguyễn Thị Thu H1; tuy nhiên, Giấy sang nhượng năm 1998 thể hiện ông A K chuyển nhượng cho bà X diện tích đất kích thước 54m x 120m, ngày 27/5/2009 bà X được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất (số 05 diện tích 4.145m² và số 06 diện tích 2.933m² cùng tờ bản đồ số 25) có kích thước ngang 53m x dài hơn 100m. Tháng 6/2009 bà X chuyển nhượng lại toàn bộ đất cho bà H1, tháng 5/2010 bà H1 chuyển nhượng đất lại cho bà Hoàng Thị T14, tháng 9/2018 bà T14 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức V, tháng 3/2019 ông V làm thủ tục đổi thành thửa 345, diện tích 6.375m². Sau đó, ông V làm thủ tục tách thửa 345, diện tích 6.375m² thành 03 thửa là các thửa 595, 596 và 597.

[4] Thửa 595 diện tích 543,2m², năm 2020 ông V chuyển nhượng cho ông T7; năm 2021 ông T7 chuyển nhượng lại cho ông Lê Quang D; ông D tách thành thửa 625 diện tích 174,7m² và thửa 624 diện tích 368,5m²; năm 2021 ông D chuyển nhượng thửa 624 cho bà T2;

[5] Thửa 596 diện tích 2.186,2m² ông V chuyển nhượng cho ông H4; năm 2020 ông H4 chuyển nhượng cho ông T7; năm 2021 ông T7 chuyển nhượng cho ông Lê Quang D; tháng 7/2021 ông D tách thành thửa 621, diện tích 532,7m² và thửa 622 diện tích 1.644,8m²; tháng 8/2021 ông D chuyển nhượng thửa 622 cho bà T2, sau đó, bà T2 xin hợp thửa 622 và 624 thành thửa 628;

[6] Thửa 597 diện tích 3.663m², năm 2020 ông V chuyển nhượng cho ông T7; tháng 4/2021 ông T7 chuyển nhượng cho ông Lê Quang D; ông D tách thành 02 thửa 634 và 635; tháng 10/2021 ông D chuyển nhượng cho bà T2 thửa 635 diện tích 2.700m², còn lại thửa 634 diện tích 957,3m² ông D tách thành 03 thửa 641, 642 và 643 và chuyển nhượng cho bà T2 thửa 642; sau đó bà T2 chuyển nhượng cho bà N, ông D chuyển nhượng thửa 643 cho anh P, ông D còn lại thửa 641}.

[7] Xét, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện căn cứ Giấy sang nhượng năm 1998 thể hiện ông A K chuyển nhượng cho bà X diện tích đất kích thước 54m x 120m nên ngày 27/5/2009 UBND thành phố K cấp cho bà X 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 05 và thửa đất số 06, cùng tờ bản đồ số 25, nhưng bà X khẳng định bà X không xác lập Giấy sang nhượng năm 1998 với ông A K mà khẳng định chỉ mua của ông T5 diện tích đất kích

thước 18m x 100m, sau đó chuyển nhượng lại toàn bộ cho bà H1, khi chuyển nhượng bà X chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét, Giấy sang nhượng năm 1998 không có chữ ký, chữ viết của bà X mà chỉ có chữ ký của ông A K, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành giám định chữ ký, chữ viết của bà X tại hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 05 thì Kết luận giám định số 230/KL-KTHS ngày 09/7/2024 và Kết luận giám định số 283/KL-KTHS ngày 08/8/2024 của Phòng K1 Công an tỉnh K kết luận: “Chữ ký, chữ viết “Lê Thị X” trên các tài liệu cần giám định gồm: Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 16/10/2006; Tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất đề ngày 16/10/2006; sơ đồ trích lục thửa đất đề ngày 26/10/2006; Hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/6/2009 giữa bà X và bà H1 với chữ ký, chữ viết X trên các tài liệu mẫu so sánh không phải do cùng một người ký, viết ra”. Ngoài ra, tại Văn bản số 3595/UBND-TD ngày 16/8/2022 Chủ tịch UBND thành phố K trả lời khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thanh L và bà Nguyễn Thị Thu H3 (bút lục 28-30) rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lê Thị X có nhiều mâu thuẫn về vị trí thửa đất, người chuyển nhượng, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị X không đúng nguồn gốc sử dụng đất, không đủ điều kiện được cấp, đủ điều kiện thu hồi theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, tuy nhiên, việc thu hồi do cấp không đúng, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban theo quy định tại khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐCP ngày 18/12/2020, người khiếu nại có quyền khởi kiện đến Tòa án. Hồ sơ vụ án thể hiện bà Nguyễn Thị Thanh L nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T10 diện tích đất kích thước ngang 8m x 100m dài (Giấy được UBND xã Y xác nhận) bà Nguyễn Thị Thu H3 nhận chuyển nhượng của ông A H6 diện tích đất kích thước ngang 25m x dài 120m. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2024 xác định một phần thửa đất số 05 đứng tên bà Lê Thị X nằm hoàn toàn trong thửa 595 và 596 (nay là các thửa số 621, 625 và 628) chồng lên toàn bộ diện tích đất bà L nhận chuyển nhượng của bà T10 và một phần diện tích đất kích thước ngang 10m x dài 120m của bà H3 nhận chuyển nhượng của ông A H6, cụ thể: Toàn bộ thửa đất số 625 và một phần thửa đất số 621 là của anh D, một phần thửa 628 của bà T2 chồng lấn lên diện tích đất của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà L, ông T3 và bà H3, ông Q.

[8] Xét, một phần thửa đất số 05 đứng tên bà X (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp không đúng trình tự, thủ tục, không đúng vị trí diện tích đất trên thực tế) hiện nằm hoàn toàn trong thửa 595 và 596 (nay là các thửa số 621, 625 và 628) chồng lấn lên toàn bộ diện tích đất bà L nhận chuyển nhượng của bà T10 và một phần đất ngang 10m x dài 120m của bà H3 nhận chuyển nhượng của ông A H6 (cụ thể toàn bộ thửa 625 và một phần thửa 621 của anh D, một phần thửa 628 của chị T2 chồng lấn lên diện tích đất của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà L, ông T3 và bà H3, ông Q) nên Tòa án cấp sơ thẩm hủy các quyết định hành chính cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa số 621, 625 và 628 {hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP847082 đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 25 do UBND thành phố K cấp ngày 27/5/2009 đứng tên bà Lê Thị X; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ997421 ngày 22/3/2019 tại thửa số

595, tờ bản đồ 26, diện tích 543,2m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho ông Nguyễn Đức V và bà Hoàng Thị M1 và các đăng ký biến động liên quan đến thửa đất số 595; hủy đăng ký biến động ngày 12/7/2021 của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Kon Tum xác nhận nội dung vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ997421: Thửa đất tách thành thửa 625 (26) diện tích 174.7m² (72m² ONT, 102.7m² HNK) và thửa 624 (26) diện tích 368.5m² HNK, theo hồ sơ 004948.TN.003 cho ông Lê Quang D; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ955248 ngày 02/8/2019 tại thửa số 596, tờ bản đồ 26, diện tích 2168,5m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp mang tên ông Lê Thanh H4 và các đăng ký biến động liên quan đến thửa số 596; Hủy đăng ký biến động ngày 12/7/2021 của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Kon Tum đăng ký biến động vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ955248 với nội dung: Thửa đất tách thành 621 (26) diện tích 523.7 m² (100m² ONT + 423.7 m² HNK) và thửa 622 (26) diện tích 1644.8 m² HNK, theo hồ sơ số 005020.TN.003; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 629295 ngày 05/8/2021, thửa đất số 628, tờ bản đồ 26 diện tích 2013,3m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp mang tên bà Hoàng Thị Xuân T2} là có căn cứ, đúng pháp luật.

[9] Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Lê Quang D và bà Hoàng Thị Xuân T2, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241, Điều 242 và Điều 348, 349 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Lê Quang D và bà Hoàng Thị Xuân T2, giữ nguyên quyết định của bản án hành chính sơ thẩm số 07/2024/HC-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

Án phí hành chính phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thu H1 phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000037 ngày 23/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum;

- Ông Lê Quang D phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000039 ngày 26/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum;

- Bà Hoàng Thị Xuân T2 phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000038 ngày 26/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Vụ giám đốc kiểm tra III-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum
(để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đã ký

Đặng Kim Nhân