

**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: 648/2020/HC-PT

Ngày: 20 - 10 - 2020

V/v *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 Phạm Văn Công

Ông Đỗ Đình Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - 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: Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 10 năm 2020 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: 388/2020/TLPT-HC ngày 15 tháng 7 năm 2020 về “Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2020/HC- ST ngày 14 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2298/2020/QĐ- PT ngày 26 tháng 8 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 158/2020/QĐ- PT ngày 24 tháng 9 năm 2020 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3651/2020/QĐ- PT ngày 24 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Nguyễn Hữu N và bà Nguyễn Thanh H(có mặt);

Địa chỉ: Bon D, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N và bà H: Ông Nguyễn Thanh H1, Hợp đồng ủy quyền ngày 23/7/2020 (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 191, Đường 23/3, Tổ 2, phường N1, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện T;

Địa chỉ: Thôn 2, xã Đ1, huyện T, tỉnh Đắk Nông

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Viết C, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đắk Nông (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

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

3.1. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ2;

Địa chỉ: Đường 23/3, phường N2, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân T1, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai T (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.2. Ông Điều D1(xin vắng mặt), bà Thị N3(xin vắng mặt), anh Điều L và chị Thị R(có mặt);

Địa chỉ: Bon P, xã Đ3, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

3.3. Anh Đàm Quang T2 và chị Nguyễn Thị P1(có mặt);

Địa chỉ: Thôn 11, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T2 và Chị P1: Bà Nguyễn Thị Kim L1, Giấy ủy quyền ngày 01/6/2020 (có mặt)

Địa chỉ: Thị trấn Đ4, huyện Đ5, tỉnh Đắk Nông.

4. Người kháng cáo: Anh Đàm Quang T2 và chị Nguyễn Thị P1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13-12-2019, trong quá trình giải quyết vụ án người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Ngày 09-7-2018, ông N và bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) của ông Điều D1 và bà Thị N3, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 88, diện tích 22.780m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AL 732319 ngày 12-11-2007, tọa lạc tại: Thôn 7, xã Đ3, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

Ngày 25-7-2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai T thực hiện điều chỉnh biến động thửa đất trên mang tên ông Nguyễn Hữu N và bà Nguyễn Thanh H.

Đầu năm 2019, khi gia đình ông N tiến hành canh tác trên đất thì anh Đàm Quang T2 và chị Nguyễn Thị P1 đến tranh chấp và cho rằng diện tích đất này anh Điều L và chị Thị R đã chuyển nhượng cho anh T2 và chị P1.

Quá trình giải quyết thì ông N và bà H biết được anh Điều L và chị Thị R đã tự đi đăng ký và được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số BO 955687 ngày

05-8-2013, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8m², tọa lạc tại: Thôn 7, xã Đ3, huyện T. Năm 2018, anh Điều L và chị Thị R đã chuyển nhượng cho anh Đàm Quang T2 và bà Nguyễn Thị P1 thửa đất trên. Do đó, ông N và bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ số BO 955687, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8m² do UBND huyện T cấp cho anh Điều L và chị Thị R đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai T thực hiện điều chỉnh biến động thửa đất mang tên anh Đàm Quang T2 và chị Nguyễn Thị P1 vào ngày 03-01-2018.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện là ông Trần Viết C trình bày:

Qua kiểm tra thực địa hai thửa đất đã phát hiện có sự sai sót, cụ thể: Ông Điều D1 là chủ sử dụng đất hợp pháp được cấp GCNQSDĐ năm 2007, quá trình canh tác sử dụng do tuổi già, sức yếu nên cho con gái Thị R và con rể Điều L mượn đất để canh tác. Tuy nhiên, năm 2013 khi đo đạc lập lại bản đồ địa chính và đăng ký cấp GCNQSDĐ do Trung tâm dịch vụ Tài nguyên và Môi trường biến thực hiện tại xã Đ3, anh Điều L đã gian dối kê khai nguồn gốc đất là khai phá năm 1995 để được cấp GCNQSDĐ. Nội dung ông Điều L kê khai gian dối xin được cấp GCNQSDĐ đã được anh Điều L thừa nhận thể hiện qua 03 lần làm việc tại UBND xã Đ3 và đã hứa khắc phục bằng việc trả lại tiền cho người nhận chuyển nhượng là anh Đàm Quang T2. Do đó, UBND huyện T, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Điều L và anh Đàm Quang T2 do khi kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ không đúng đối tượng, nguồn gốc sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ2 trình bày:

Có sự sai sót trong việc thẩm tra cấp GCNQSDĐ cho anh Điều L, GCNQSDĐ này trùng lên phần đất đã cấp GCNQSDĐ số AL 732319, thửa 07, tờ bản đồ số 88, diện tích 22.780m², tọa lạc tại: Thôn 7, xã Đ3, huyện T cho ông Điều D1 vào năm 2007. Do hai thời điểm cấp GCNQSDĐ khác nhau, hai hệ thống bản đồ lập tại hai thời điểm khác nhau, bản đồ cũ không được số hóa nên không lồng ghép được.

Anh Đàm Quang T2 và chị Nguyễn Thị P1 trình bày:

Năm 2018 anh T2 và chị P1 đã nhận CNQSDĐ của anh Điều L và chị Thị R, GCNQSDĐ số BO 955687, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8m². Ngày 03-01-2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai T đã thực hiện điều chỉnh biến động thửa đất mang tên anh Đàm Quang T2 và chị

Nguyễn Thị P1. Do đó, anh T2 và chị P1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và anh chị sẽ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Điều L, chị Thị R vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại sau nếu giữa hai bên không thỏa thuận được với nhau.

Ông Điều D, bà Thị N3 trình bày:

GCNQSDĐ số AL 732319, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 88, diện tích 22.780m² được cấp ngày 12-11-2007, đến năm 2018 đã chuyển nhượng cho ông N, bà H. Chị Thị R và anh Điều L sống chung với ông, bà nên cùng canh tác trên đất nhưng không có việc ông, bà tặng, cho anh Điều L, chị Thị R.

Anh Điều L, chị Thị R trình bày:

Anh chị kết hôn với nhau vào năm 1994 và được ông Điều D, bà Thị N3 nói miệng cho vợ chồng anh canh tác. Sau đó, anh Điều L nghe UBND xã Đ3 thông báo ai chưa đăng ký quyền sử dụng đất thì đi đăng ký nên anh Điều L đã đến UBND xã Đ3 để đăng ký cấp lại GCNQSDĐ số BO 955687, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8m², thực tế thửa đất này được cấp trùng với GCNQSDĐ số AL 732319, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 88, diện tích 22.780m² được cấp ngày 12-11-2007 cho ông Điều D. Do đó, anh Điều L và chị Thị R đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2020/HC-ST ngày 14 tháng 5 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N và bà Nguyễn Thanh H.

1.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 955687, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại thôn 7, xã Đ3, huyện T của Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp cho anh Điều L và chị Thị R ngày 05-8-2013;

1.2. Hủy kết quả điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất ngày 03-01-2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai T đối với anh Đàm Quang T2 và chị Nguyễn Thị P1 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-12-2017 với anh Điều L và chị Thị R, đối với GCNQSDĐ số BO 955687, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8m², tọa lạc tại thôn 7, xã Đ3, huyện T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 28/5/2020 anh Đàm Quang T2 và chị Nguyễn Thị P1 kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm, với lý do: Không đồng ý với nội dung của bản án hành chính sơ thẩm, đề nghị hủy án sơ thẩm, vì Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết thiếu sót, không đưa Ngân hàng X là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không xem xét hợp đồng thế chấp đối với quyền sử dụng đất giữa anh Đàm Quang T2 và chị Nguyễn Thị P1 với Ngân hàng X ngày 10/01/2018, đề nghị công nhận hợp đồng thế chấp và xem xét trả lại các tài sản

trên đất cho anh Đàm Quang T2 và chị Nguyễn Thị P1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của anh Đàm Quang T2 và chị Nguyễn Thị P1 vẫn giữ nguyên kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị hủy án vì Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng và áp dụng luật không đúng.

Đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện đề nghị y án sơ thẩm.

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

- *Về tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án của thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử công khai, đúng trình tự thủ tục tố tụng, các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

- *Về kháng cáo của anh Đàm Quang T2 và chị Nguyễn Thị P1:* Sau khi trình bày nội dung vụ án, đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, tranh luận tại phiên tòa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm nêu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh thu thập chứng cứ đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng trong việc xác định người tham gia tố tụng. Ngân hàng X không được tham gia tố tụng, ảnh hưởng đến nội dung vụ án, vi phạm Điều 58 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Về nội dung: 02 Giấy chứng nhận cấp khác nhau về vị trí, diện tích đất, mâu thuẫn với lời khai của các đương sự trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo có cung cấp chứng cứ mới là hợp đồng tín dụng vay tiền của Ngân hàng X số tiền 500.000.000 đồng và thế chấp tài sản cho ngân hàng để đảm bảo số nợ vay. Đây là tình tiết mới phát sinh làm thay đổi nội dung vụ án.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

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:*

Tại biên bản làm việc của UBND xã Đ3 ngày 17-9-2019 (bút lục số 78) giữa ông N và anh T2, chị P1, anh Điều L thì ông N mới biết được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đã cấp cho anh Điều L và chị Thị R. Do vậy, ngày 13-12-2019 ông N và bà H khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BO 955687, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8m² do UBND huyện T cấp cho anh Điều L và chị Thị R đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai T điều chỉnh biến động mang tên anh Đàm Quang T2 và chị Nguyễn Thị P1.

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 Đắk Nông thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Đàm Quang T2 và chị Nguyễn Thị P1:

Khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, anh Đàm Quang T2 và chị Nguyễn Thị P1 không trình bày GCNQSDĐ số BO 955687, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8m², tọa lạc tại thôn 7, xã Đ3, huyện T đang thế chấp tại Ngân hàng X- chi nhánh Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk để vay khoản tiền 500.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm không biết để đưa Ngân hàng X vào tham gia tố tụng để xem xét đánh giá vụ án được toàn diện.

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, Ngân hàng X- Chi nhánh Đắk Lắk cũng có đơn kiến nghị gửi Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ngày 09/6/2020 và đơn ngày 09/9/2020 gửi Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc Ngân hàng X- Chi nhánh Đắk Lắk không được tham gia tố tụng để thực hiện quyền bảo vệ của mình.(Bút lục 279).

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng X vào tham gia tố tụng ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh Đàm Quang T2 và chị Nguyễn Thị P1, hủy toàn bộ bản án nêu trên, giao cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do hủy án nên anh Đàm Quang T2 và chị Nguyễn Thị P1 không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, 32, 116, Khoản 3 Điều 241, Điều 348 và Điều 349 của Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án'

Chấp nhận kháng cáo của anh Đàm Quang T2 và chị Nguyễn Thị P1.

Hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2020/HC-ST ngày 14 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí hành chính phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn lại cho anh Đàm Quang T2 và chị Nguyễn Thị P1 số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0001060 ngày 09/6/2020 và số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0001059 ngày 09/6/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông ;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông ;
- Đương sự;
- Lưu – (Ấn - Trú).

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

Đinh Ngọc Thu Hương