TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 476/2025/HC-PT
Ngày: 18 - 11 - 2025
V/v "Khiếu kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Tửu

ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Duy Minh - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Vi Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 181/2025/TLPT-HC ngày 06 tháng 10 năm 2025 về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 02/2023/HC-ST ngày 31 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét sử số 1834/2025/QĐPT ngày 31 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1942; cư trú số 5F, khu dân cư H, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1958; cư trú số A, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

+ Bà Võ Minh N, sinh năm 1979; cư trú số 5F, Khu dân cư H, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

- Người bị kiện: Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C.

Trụ sở tại số I, đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Út E – Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc K - Phó Giám đốc (vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Lư Thị Thu S, sinh năm 1976; cư trú số 67, ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ (nay là xã P, thành phố Cần Thơ) (có đơn xin vắng mặt).

+ Bà Trần Thị Mỹ N1, sinh năm 1976; cư trú số C, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

+ Ông Trương Quốc D1, sinh năm 1985; cư trú khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Trần Thị Mỹ N1 và ông Trương Quốc D1: ông Phan Đình H, sinh năm 1960; cư trú số H, đường B, khu dân cư I, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

+ Ông Phạm Chí L1, sinh năm 1991; cư trú tổ B, ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường Đ, tỉnh Vĩnh Long) (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Mỹ N1 và ông Trương Quốc D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phần trình bày của người khởi kiện theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 5 năm 2021 và trong quá trình tố tụng như sau:

Người khởi kiện bà Nguyễn Thị C được Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 30 và 31, tờ bản đồ số 20, diện tích 736,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT vào ngày 15/8/2008 cho ông Phạm Văn Minh T, đã chỉnh lý qua tên cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 14/02/2009 - vị trí đất tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Vào năm 2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lư Thị Thu S – là người giúp việc nhà cho gia đình người khởi kiện – đã lấy trộm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT và cùng một số người khác giả mạo chữ ký của người khởi kiện để thực hiện 01 (một) hợp đồng ủy quyền đề ngày 03/7/2017 cho bà Thu S được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều này đã được Kết luận giám định số 236/KLGĐ-PC54 ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Phòng K1 Công an thành phố C kết luận "chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Thị C trên hợp đồng ủy quyền ngày 03/7/2017 là giả".

Từ hợp đồng ủy quyền ngày 03/7/2017, bà Thu S đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 30 và 31, tờ bản đồ số 20, diện tích 736,5m^2, loại đất trồng

cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT cho ông Phạm Chí L1; sau đó, ông Phạm Chí L1 tiếp tục ủy quyền cho ông Trương Quốc D1 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mỹ N1.

Hợp đồng ủy quyền ngày 03/7/2017 giả chữ ký của người khởi kiện nên vô hiệu do giả tạo. Vì vậy, các giao dịch phát sinh cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngày 03/6/2020, người khởi kiện đã nộp đơn đề nghị Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT cấp vào ngày 15/8/2008 cho ông Phạm Văn Minh T, đã chỉnh lý qua tên cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 14/02/2009, đã chỉnh lý qua tên cho ông Phạm Chí L1 vào ngày 24/7/2017 theo quy định tại điểm d khoản 2, khoản 3 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013, điểm a khoản 4, khoản 8 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo đề nghị của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C tại Công văn số 188/CQCSĐT ngày 27/3/2018.

Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ ban hành Công văn số 3983/UBND-BTCD ngày 28/9/2020 từ chối cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì cho rằng Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ không có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ đã chỉnh lý qua tên cho ông Phạm Chí L1 và yêu cầu người khởi kiện liên hệ Tòa án.

Nay, người khởi kiện yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động ngày 24/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ qua tên Phạm Chí L1 đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT vào ngày 15/8/2008 cho ông Phạm Văn Minh T, đã chỉnh lý qua tên cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 14/02/2009, đã chỉnh lý qua tên cho ông Phạm Chí L1 ngày 24/7/2017.

Phần trình bày của người bị kiện:

Ngày 03/7/2017, người khởi kiện có thực hiện 01 (một) hợp đồng ủy quyền cho bà Lư Thị Thu S để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 30 và 31, tờ bản đồ số 20, diện tích 736,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT vào ngày 15/8/2008 cho ông Phạm Văn Minh T, đã chỉnh lý qua tên cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 14/02/2009.

Ngày 14/7/2017, bà Lư Thị Thu S - được bà Nguyễn Thị C ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 03/7/2017 – thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 30 và 31, tờ bản đồ số 20, diện tích 736,5m^2 cho ông Phạm Chí L1 được công chứng tại Văn phòng C1. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, ngày 24/7/2017, ông Phạm Chí L1 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ xác nhận chỉnh lý sang tên trên trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT.

Căn cứ khoản 5 Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013: "...trường hợp đăng ký biến động đất đai thì người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc chứng nhận biến động vào giấy chứng nhận đã cấp".

Căn cứ Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn quyền sử dụng đất và Điều 19 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định các trường hợp không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Căn cứ Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng.

Từ những căn cứ trên, việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ xác nhận chỉnh lý qua tên ông Phạm Chí L1 là đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Phần trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Lư Thị Thu S trình bày:

Năm 2017, bà có lấy trộm rất nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người khởi kiện, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT vào ngày 15/8/2008 cho ông Phạm Văn Minh T; đã chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 14/02/2009. Sau đó, bà đã đưa các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông Phạm Chí L1 để ông L1 tự làm các hợp đồng ủy quyền giả rồi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác để lấy tiền. Việc ông Phạm Chí L1 chuyển nhượng cho ai và với giá chuyển nhượng như thế nào thì bà không được biết.

Ông Phạm Chí L1 trình bày:

Vào ngày 14/7/2017, bà Lư Thị Thu S là người được người khởi kiện bà Nguyễn Thị C ủy quyền để chuyển nhượng cho ông quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 30 và 31, tờ bản đồ số 20, diện tích 736,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT vào ngày 15/8/2008 cho ông Phạm Văn Minh T; đã chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 14/02/2009 với giá là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, ngày 24/7/2017, ông Phạm Chí L1 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ xác nhận chỉnh lý sang tên trên trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT.

Ngày 25/7/2017, ông có ủy quyền lại cho ông Trương Quốc D1 để ông D1 được toàn quyền quyết định trong việc thực hiện các giao dịch chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 30 và 31, tờ bản đồ số 20, diện tích 736,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT vào ngày 15/8/2008 cho ông Phạm Văn Minh T; đã chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 14/02/2009; đã chỉnh lý sang tên cho ông Phạm Chí L1 vào ngày 24/7/2017.

Cùng ngày 25/7/2017, ông đã giao cho ông Phạm Chí L1 số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số số 30 và 31, tờ bản đồ số 20, diện tích 736,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT vào ngày 15/8/2008 cho ông Phạm Văn Minh T; đã chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 14/02/2009; đã chỉnh lý sang tên cho ông Phạm Chí L1 vào ngày 24/7/2017.

Ông Trương Quốc D1 trình bày:

Ngày 25/7/2017, tại Văn phòng C2, ông Phạm Chí L1 và ông có công chứng hợp đồng ủy quyền với nội dung là ông Phạm Chí L1 ủy quyền cho ông được toàn quyền quyết định trong việc thực hiện các giao dịch chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 30 và 31, tờ bản đồ số 20, diện tích 736,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT vào ngày 15/8/2008 cho ông Phạm Văn Minh T; đã chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 14/02/2009; đã chỉnh lý sang tên cho ông Phạm Chí L1 vào ngày 24/7/2017.

Cùng ngày 25/7/2017, ông đã giao cho ông Phạm Chí L1 số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số số 30 và 31, tờ bản đồ số 20, diện tích 736,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT vào ngày 15/8/2008 cho ông Phạm Văn Minh T; đã chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 14/02/2009; đã chỉnh lý sang tên cho ông Phạm Chí L1 vào ngày 24/7/2017.

Bà Trần Thị Mỹ N1 trình bày yêu cầu độc lập:

Vào ngày 22/9/2021, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 30 và 31, tờ bản đồ số 20, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT từ ông Phạm Chí L1 - ủy quyền cho ông Trương Quốc D1 chuyển nhượng - với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Ngày 27/9/2021, bà đã nộp hồ sơ xin chỉnh lý biến động đất đai sang tên cho bà (theo biên nhận hồ sơ số 4574) tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ nhưng đến nay vẫn chưa được chỉnh lý theo hồ sơ đã nộp.

Nay, bà yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C chỉnh lý biến động sang tên Trần Thị Mỹ N1 đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT vào ngày 15/8/2008 cho ông Phạm Văn Minh T; đã chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 14/02/2009; đã chỉnh lý qua tên cho ông Phạm Chí L1 ngày 24/7/2017.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2023/HC-ST ngày 31 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định:

Áp dụng: điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng Hành chính năm 2015;

Tuyên án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Nguyễn Thị C.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ N1 yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C qua tên Trần Thị Mỹ N1 đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT vào ngày 15/8/2008 cho ông Phạm Văn Minh T; đã chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 14/02/2009; đã chỉnh lý qua tên cho ông Phạm Chí L1 ngày 24/7/2017.

Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C phải hủy phần chỉnh lý biến động ngày 24/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ qua tên Phạm Chí L1 đứng tên chủ sử dụng trên giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT vào ngày 15/8/2008 cho ông Phạm Văn Minh T; đã chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 14/02/2009; đã chỉnh lý qua tên cho ông Phạm Chí L1 ngày 24/7/2017.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/02/2023 người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Mỹ N1 và ông Trương Quốc D1 là ông Phan Đình H kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Phan Đình H trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Mỹ N1 và ông Trương Quốc D1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Mỹ N1 và ông Trương Quốc D1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Mỹ N1 và ông Trương

Quốc D1 có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo 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 được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện là đúng theo quy định tại Điều 3, Điều 30, Điều 32, khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Người khởi kiện là bà Nguyễn Thị C yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động ngày 24/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ qua tên Phạm Chí L1 đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT vào ngày 15/8/2008 cho ông Phạm Văn Minh T, đã chỉnh lý qua tên cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 14/02/2009, đã chỉnh lý qua tên cho ông Phạm Chí L1 ngày 24/7/2017.

[4] Bản án sơ thẩm nhận định:

[4.1] Xét yêu cầu khởi kiện:

Bà Lư Thị Thu S là người giúp việc nhà cho gia đình người khởi kiện từ năm 2014 đến năm 2017. Quan sát một thời gian, nhận biết người khởi kiện có nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Thu S đã lấy trộm 05 (năm) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người khởi kiện; trong đó, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT.

Sau khi lấy xong, bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT cho ông Phạm Chí L1 rồi cùng ông Chí L1 đến Văn phòng C3 để thực một hợp đồng ủy quyền với bên ủy quyền là bà Nguyễn Thị C, bên được ủy quyền là bà Lư Thị Thu S. Từ lời khai tại bản tự khai của bà Thu S và người người diện theo ủy quyền của ông Chí L1 tại phiên tòa thì người ký tên giả bà Nguyễn Thị C trong hợp đồng ủy quyền là một phụ nữ bán vé số. Có nghĩa là, ngay từ đầu, ông Phạm Chí L1 đã biết người khởi kiện – người đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 30 và 31, tờ bản đồ số 20, diện tích 736,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT – không phải là người thực hiện Hợp đồng ủy quyền ngày 03 tháng 7 năm 2017.

Lời trình bày của các đương sự đều phù hợp và đúng với Kết luận giám định số 236/KLGĐ-PC54 ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Phòng K1 Công an thành phố C kết luận "chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Thị C trên hợp đồng ủy quyền ngày 03/7/2017 là giả".

Nhưng sau đó, ông Phạm Chí L1 lại dùng Hợp đồng ủy quyền ngày 03 tháng 7 năm 2017 – mà ông Chí L1 biết rõ là giả - để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 30 và 31, tờ bản đồ số 20, diện tích 736,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT cho chính mình với giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Như vậy, Hợp đồng ủy quyền ngày 03 tháng 7 năm 2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14 tháng 7 năm 2017 (giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị C, bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Chí L1 lập tại Văn phòng C1) có số công chứng 1653, quyển số 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD) bị vô hiệu do không phải là chủ thể thực hiện giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 122, Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại thời điểm ông Chí L1 dùng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14 tháng 7 năm 2017 để yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ thực hiện thủ tục đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất là không sai theo quy định tại khoản 5 Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2018). Nhưng đến khi Công văn số 188/CQCSĐT ngày 27 tháng 3 năm 2018 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C đề nghị " Bà Nguyễn Thị C là người có quyền sử dụng đất hợp pháp các thửa đất số 30 và 31, tờ bản đồ số 20, diện tích 736,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT" mà Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ vẫn không thực hiện chỉnh lý hoặc Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ vẫn không thực hiện thu hồi theo quy định tại điểm d khoản 2, khoản 3 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) và điểm a khoản 4 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là không đúng quy định pháp luật: "Trường hợp cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra có văn bản kết luận giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp…".

Từ các phân tích trên cho thấy người khởi kiện yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động ngày 24/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ qua tên Phạm Chí L1 đứng tên chủ sử dụng trên giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT vào ngày 15/8/2008 cho ông Phạm Văn Minh T; đã chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 14/02/2009; đã chỉnh lý qua tên cho ông Phạm Chí L1 ngày 24/7/2017 là có căn cứ chấp nhận.

[4.2] Xét yêu cầu độc lập:

Như phân tích tại phần [4.1], Hợp đồng ủy quyền ngày 03 tháng 7 năm 2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14 tháng 7 năm 2017 (giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị C, bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Chí L1 lập tại Văn phòng C1) có số công chứng 1653, quyển số 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD) bị vô hiệu do người có quyền sử dụng đất không là phải chủ thể

thực hiện giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 122, Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy ông Phạm Chí L1 không phải là chủ sử dụng của các thửa đất số 30 và 31, tờ bản đồ số 20, diện tích 736,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT nên không đủ quyền để thực hiện tiếp Hợp đồng ủy quyền ngày 25/7/2017 với bên ủy quyền là ông Phạm Chí L1, bên được ủy quyền là ông Trương Quốc D1 tại Văn phòng C2 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 9 năm 2021 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Chí L1, bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Mỹ N1 lập tại Văn phòng C4 có số công chứng 4315, quyển số 05/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Vì vậy, yêu cầu độc lập được chỉnh lý biến động qua tên Trần Thị Mỹ N1 đứng tên chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT vào ngày 15/8/2008 cho ông Phạm Văn Minh T; đã chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 14/02/2009; đã chỉnh lý qua tên cho ông Phạm Chí L1 ngày 24/7/2017 không có căn cứ pháp luật để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cầu khởi kiện của người khởi kiện.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nhận định và quyết định là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Mỹ N1 và ông Trương Quốc D1 có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh. Những nội dung trình bày và các tài liệu, chứng cứ mà bà Trần Thị Mỹ N1 và ông Trương Quốc D1 nêu trong đơn kháng cáo, đã được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là không có căn cứ chấp nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Bác yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có kháng cáo phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Mỹ N1 và ông Trương Quốc D1; Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2023/HC-ST ngày 31/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Áp dụng: điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng Hành chính năm 2015;

Tuyên án:

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Nguyễn Thị C.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ N1 yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C qua tên Trần Thị Mỹ N1 đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT vào ngày 15/8/2008 cho ông Phạm Văn Minh T; đã chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 14/02/2009; đã chỉnh lý qua tên cho ông Phạm Chí L1 ngày 24/7/2017.

Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C phải hủy phần chỉnh lý biến động ngày 24/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ qua tên Phạm Chí L1 đứng tên chủ sử dụng trên giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 253932, số vào sổ H 04999/LT vào ngày 15/8/2008 cho ông Phạm Văn Minh T; đã chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 14/02/2009; đã chỉnh lý qua tên cho ông Phạm Chí L1 ngày 24/7/2017.

3. Về án phí:

3.1. Án phí hành chính sơ thẩm:

Người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C phải chịu án phí hành chính sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ N1 phải chịu án phí hành chính sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng); chuyển số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số 0000289 ngày 01/6/2022 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (nay là Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ) thành án phí.

3.2. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Trần Thị Mỹ N1 và ông Trương Quốc D1 mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001592 và 0001593 ngày 07 tháng 02 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (nay là Thi hành án dân sự thành phố C).

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

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND thành phố Cần Thơ; (1)
- VKSND thành phố Cần Thơ; (1)
- THADS thành phố Cần Thơ; (1)
- Người khởi kiện; (1)
- Người bị kiện; (1)
- NCQLNVLQ; (4)
- Lưu VT (5), HS (2)

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

Huỳnh Thanh Duyên