TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ H1ỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **173**/2023/HC-PT
Ngày: 25-5-2023
V/v: "*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ H1ỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Trương Công Thi**
Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Tấn Long**
ông **Phạm Tồn**

- Thư ký phiên tòa: bà **Văn Thị Mỹ Thảo**; Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên toà*:** ông **Quách Đức Dũng**; Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2023, tại điểm cầu trung tâm: Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, 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 336/2022/TLPT-HC về việc "*Kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 70/2022/HC-ST ngày 24 tháng 08 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2100/2023/QĐPT-HC ngày 28 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Lê Thị Xuân T, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn 5, xã H1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Hoàng A1; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk.

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại điện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc P - Phó Chủ tịch.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị M; cùng địa chỉ: huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Phạm Ngọc H; địa chỉ: Thôn 5, xã H1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3. Công ty TNHH thương mại dịch vụ HK; địa chỉ: Thôn 5, xã H1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thu T - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc A.

4. Bà Đặng Thị Thanh T; địa chỉ: Thôn 5, xã H1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T, ông Trần Hoàng A1, địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk. Có có Bản trình bày ý kiến giữ nguyên kháng cáo và xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Công ty TNHH thương mại dịch vụ HK.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, người khởi kiện, đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Bà Lê Thị Xuân T và bà Đặng Thị Thanh T có mối quan hệ là chị em dâu. Hai bên gia đình bà T và bà T có khai hoang diện tích đất gần nhau. Gia đình bà T khai hoang diện tích đất khoảng 510m^2 có chiều ngang 30m, chiều dài 17m, có vị trí tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp ông Trần Văn S.

+ Phía Tây giáp bà Đặng Thị Thanh T.

+ Phía Nam giáp tỉnh lộ 12.

+ Phía Bắc giáp đất 5% của xã.

Năm 2009, bà Đặng Thị Thanh T chuyển nhượng một phần đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ H, năm 2014 bà H chuyển nhượng cho gia đình ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị M (viết tắt gia đình ông S, bà M) còn đối với phần diện tích của gia đình bà Lê Thị Xuân T, ông Phạm Ngọc H, ông H là chồng bà T *(viết tắt gia đình bà T, ông H)*, sau khi khai hoang gia đình bà T trồng hoa màu.

Đến năm 2014, gia đình bà T, ông H đổ đất và cho bà H mượn để trồng cỏ chăn nuôi bò trên phần diện tích đất của gia đình mình. Năm 2014 bà T, ông H có ý định chuyển nhượng 20m ngang cho ông S, bà M nên ông S, bà M có nhờ ông Hùngviết 01 giấy sang nhượng đất để ông S tới Uỷ ban nhân dân huyện K *(viết tắt UBND)* liên hệ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(viết tắt GCNQSDĐ).* Các bên cam kết trường hợp được cấp GCNQSDĐ thì mới tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định. Tuy nhiên, sau khi ông H viết giấy sang nhượng đất cho ông S, bà M thì ông S, bà M cầm giấy không quay lại và cũng không có ý kiến về việc chuyển nhượng. Do đó, các bên mới chỉ viết giấy tay với nhau về việc chuyển nhượng đất, thực tế chưa thoả thuận về giá cả, chưa giao nhận tiền và chưa giao đất. Ông H viết giấy sang nhượng vào năm 2014 nhưng lại ghi nhầm thành năm 2003 vì tại thời điểm đó Chứng minh

nhân dân *(viết tắt CMND)* của ông S cấp năm 2012 thì không thể sang nhượng vào năm 2003. Vào cuối năm 2013 bà T, ông H có mua của ông S, bà M một số lượng gỗ với giá tiền 144.000.000 đồng để về sửa nhà. Hai bên thỏa thuận sau này khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông S, bà M thì sẽ khấu trừ một phần vào số tiền 144.000.000 đồng bà T đang nợ. Cho đến nay bà T, ông H chưa trả số tiền này cho ông S, bà M, nhưng số tiền này không liên quan đến tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

Năm 2015, ông H, bà T có thấy bà T đổ vật liệu xây dựng trên đất của gia đình bà T. Bà T có hỏi thì bà T nói đã đổi đất cho ông S, bà M vì ông S, bà M nói đã nhận chuyển nhượng đất từ gia đình bà T. Bà T có nói với bà T không chuyển nhượng đất cho gia đình ông S, bà M, nhưng vì lúc đó bà T trình bày do ông S hứa sẽ làm GCNQSDĐ cho bà T nên gia đình bà T cũng thống nhất đổi đất cho bà T. Sau đó bà T đã được cấp GCNQSDĐ. Hiện nay diện tích đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 32 gia đình bà T đang sử dụng *(trừ phần diện tích gia đình ông S mua của bà H),* có vị trí tứ cận như sau :

+ Phía Đông giáp đất nhà bà Đặng Thị Thanh T cạnh dài 17m.

+ Phía Tây giáp đất nhà bà Nguyễn Thị Mỹ H *(đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị M vào năm 2014)* cạnh dài 17m.

+ Phía Nam giáp tỉnh lộ 12 cạnh dài 30m.

+ Phía Bắc giáp đất 5% của xã cạnh dài 30m.

Tổng diện tích là: 510m^2.

Năm 2019, khi ông S, bà M đưa máy múc xuống khu vực đất của gia đình bà T tiến hành san ủi đất để xây dựng cây xăng thì bà T mới biết toàn bộ diện tích đất của gia đình bà đang sử dụng đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp GCNQSDĐ cho hộ ông S, bà M và đã chỉnh lý sang tên cho Công Ty TNHH thương mại dịch vụ HK*(viết tắt Công ty H)*. Sau đó, ngày 07/10/2019 bà T làm đơn khiếu nại gửi đến UBND huyện K để khiếu nại về việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông S, bà M và đề nghị UBND huyện thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông S nhưng UBND huyện K không giải quyết khiếu nại cho gia đình bà T nên bà T làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ số BK 915963 do UBND huyện K cấp cho hộ ông S, bà M vào ngày 26/4/2015, sau đó chỉnh lý biến động sang tên cho Công ty TNHH thương mại dịch vụ HK vào ngày 30/8/2017.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện K trình bày:

UBND huyện K giữ nguyên quan điểm nội dung Quyết định số 375/QĐ-UBND ngày 26/02/2015 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 32, diện tích 799,4m^2 (đất ở: 400m^2, đất trồng cây hằng năm khác: 399,4

m^2),vị trí thửa đất: thôn 5, xã H1, huyện K. UBND huyện K cho rằng người khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tuyên hủy GCNQSDĐ số BK 915963 là không có cơ sở bởi những lý do sau đây:

1. Về nguồn gốc đất: Vào năm 1993, bà Lê Thị Xuân T, ông Phạm Ngọc H, cư trú tại: thôn 6, xã V, huyện P có khai hoang diện tích đất 799,4m^2, vị trí thửa đất tại thôn 5, xã H1 (chiều dài các cạnh và vị trí tiếp giáp của các cạnh theo trích lục bản đồ địa chính ngày 17/11/2014 của Chi nhánh VPĐKQSDĐ huyện). Diện tích thửa đất này, nhà nước chưa công nhận QSDĐ cho gia đình bà T. Vào tháng 2 năm 2003, bà T, ông H đã sang nhượng diện tích thửa đất này cho gia đình ông S, bà M, việc sang nhượng bằng hình thức giấy viết tay giữa hai bên gia đình.

Ngày 17/11/2014, ông S, bà M đã thực hiện việc kê khai đăng ký QSDĐ. Sau khi tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ của ông S, bà M UBND xã H1 đã thực hiện việc lấy ý kiến khu dân cư, niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, theo quy định tại khoản 2, Điều 70, Nghị Định 43/2014/NĐ-CP. Trong thời gian niêm yết công khai UBND xã H1Không nhận được ý kiến phản ánh, khiếu nại gì liên quan đến thửa đất trên.

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính do Chi nhánh VP ĐKĐĐ huyện cung cấp thì trong đơn đăng ký ngày 17/11/2014, UBND xã H1 có xác nhận kê khai so với hiện trạng: đúng hiện trạng; nguồn gốc sử dụng đất: nhận chuyển nhượng năm 2003; thời điểm sử dụng đất: năm 2003; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất: không tranh chấp; có lập phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời gian sử dụng đất ngày 17/11/2014.

Ngày 10/02/2015, Chi nhánh VPĐKQSDĐ huyện có biên bản thẩm định hồ sơ cấp giấy và xác nhận đơn đăng ký ngày 17/11/2014. Căn cứ theo khoản 1 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, trường hợp nhận chuyển nhượng trước 01/01/2008 thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ không bắt buộc người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật "*1. Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008 mà đất đó chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này thì người nhận chuyển quyền sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật Đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được bắt buộc người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật"*

Như vậy, trường hợp bà T, ông H chuyển nhượng đất cho ông S, bà M vào tháng 02/2003 đã được UBND xã H1Kiểm tra, xác minh nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất theo quy định; đồng thời, tại thời điểm đăng ký cấp GCNQSDĐ, diện tích đất này chưa được Nhà nước công nhận QSDĐ. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện áp dụng khoản 1 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP là đúng theo quy định tại thời điểm cấp. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng căn cứ khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ để cho rằng Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện thực hiện không đúng theo trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ là không có cơ sở. Vì theo khoản 2, Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ được áp dụng đối với Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định *(trường hợp này thời điểm chuyển nhượng tháng 02/2003; đất chưa được Nhà nước công nhận QSDĐ; hợp đồng sang nhượng không đúng theo quy định của pháp luật)*.

Ngày 26/02/2015, UBND huyện K ban hành Quyết định số 375/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đề nghị tại Tờ trình số 78/TTr-TNMT, ngày 11 tháng 02 năm 2015 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện, cấp GCNQSDĐ số BK 915963 cho hộ ông S và bà M đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 32, với diện tích đất được cấp 799,4m^2, địa chỉ thửa đất: thôn 5, xã H1, huyện K.

2. Hiện nay GCNQSDĐ số BK 915963 đã được ông S, bà M chuyển nhượng cho Công ty H theo hồ sơ 000550.CN.005 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk ký ngày 30/8/2017, do đó yêu cầu của người khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh tuyên hủy GCNQSDĐ số BK 915963 là không có cơ sở pháp lý.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị M trình bày:

Nguồn gốc lô đất do ông S, bà M nhận chuyển nhượng của ông H, bà T vào năm 2003. Khi ông S, bà M mua đất là đất nông nghiệp trũng sâu so với mặt đường với giá khoảng 100.000.000đồng, vì đã quá lâu nên ông S, bà M không nhớ rõ. Ông S, bà M đã trả đủ tiền nhưng chưa có nhu cầu sử dụng nên ông S, bà M để cho gia đình bà T sử dụng. Về việc giấy sang nhượng đất viết tay đề ngày 02/02/2003 nhưng số CMND là số được cấp năm 2012, nguyên do chỗ ở của ông S, bà M hàng năm đều bị lụt nên bị thất lạc giấy Giấy sang nhượng đất ngày 02/02/2003 nên sau đó ông Phạm Ngọc H đã tự viết giấy sang nhượng đất lại cho ông S, bà M và ghi số CMND cấp năm 2012 của ông S, bà M. Còn ông H

viết lại giấy sang nhượng đất này vào thời gian nào, ông S, bà M không nhớ rõ.

Năm 2014, do có nhu cầu xây dựng cây xăng nhưng thửa đất của ông S, bà M nhận chuyển nhượng của gia đình bà T ở phía trong nên ông S, bà M tiến hành mua thêm đất của bà H, đổi thửa đất của bà T để hợp thửa *(đất của bà T đã có nhà)*. Lúc này đất của bà T và của bà H đều chưa được cấp GCNQSDĐ. Khi đổi đất cho bà T, ông S, bà M chịu mọi chi phí cấp GCNQSDĐ cho bà T và đưa thêm cho bà T tổng cộng 68.000.000 đồng để bà T làm nhà mới để sinh sống.

Sau khi hợp thửa đất ông S, bà M đã tiến hành liên hệ với chính quyền địa phương để được cấp GCNQSDĐ. Đến ngày 26/02/2015 ông S, bà M được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BK 915963 thửa đất số 63, tờ bản đồ số 32 với diện tích 799,4m^2 tại thôn 5, xã H1, huyện K. Trong đó có 400m^2 đất ở và 399,4m^2 đất trồng cây hàng năm khác. Gia đình bà T biết việc UBND huyện K cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông S, bà M từ năm 2015, nhưng không có ý kiến thắc mắc hay khiếu nại gì.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ ông S, bà M đã tiến hành đổ đất. Do trên thửa đất có đường dây điện cao thế đi qua, để xây dựng được cây xăng, ông S, bà M đã xin phép các cơ quan chức năng di dời các trụ điện ra khỏi thửa đất. Ông H, bà T cho rằng không chuyển nhượng đất cho ông S, bà M là không đúng. Nếu không chuyển nhượng đất cho gia đình ông S thì quá trình ông S, bà M đổ đất, di dời trụ điện, đổi đất cho bà T vì sao ông bà không có ý kiến gì.

Do không có nhu cầu sử dụng nên năm 2017 ông S, bà M đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất trên cho Công ty H. Hiện tại ông S, bà M hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và chỉnh lý sang tên Công ty H phía sau GCNQSDĐ. Năm 2018 khi Công ty H tiến hành xây dựng cây xăng thì bà T ra tranh chấp và ngăn cản. Hiện nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ số BK 915963 do UBND huyện K cấp cho hộ ông S, bà M ngày 26/02/2015, sau đó thay đổi cơ sở pháp lý cho Công ty H vào ngày 30/8/2017 ông S, bà M không đồng ý và đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà T.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Thủy trình bày:

Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 32 với diện tích 799,4m^2 tại thôn 5, xã H1, huyện K do cha bà Thủy là ông Nguyễn Văn Lam – Giám đốc Công ty H, nhận chuyển nhượng từ gia đình ông S, bà M cùng với giấy phép xây dựng cây xăng trên thửa đất này. Ông Lam đã chết do tai nạn ngày 02/11/2019 nên hiện nay bà Thủy làm Giám đốc Công ty. Việc chuyển nhượng đất giữa ông Lam và ông S, bà M là hợp pháp, đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk thay đổi cơ sở pháp lý sang cho Công ty H phía sau GCNQSDĐ vào ngày 30/8/2017 nên việc bà T khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BK 915963 thửa đất số 63, tờ bản đồ số 32 với diện tích 799,4m^2

tại thôn 5, xã H1, huyện K là không có căn cứ. Bà Thủy đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc H trình bày: Ông H nhất trí như lời trình bày của bà T về nguồn gốc cũng như quá trình sử dụng đất.

Ông H đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk chấp nhận đơn khởi kiện của bà T, hủy bỏ GCNQSDĐ số BK 951963, thửa số 63, tờ bản đồ số 32, diện tích 799,4m^2 do UBND huyện K cấp ngày 26/02/2014 mang tên Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Thị M đã được chỉnh lý biến động sang tên cho Công ty HK vào ngày 30/8/2017.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thanh T trình bày:

Năm 1995, bà T lấy chồng, gia đình có cho bà T lô đất ở tỉnh lộ 12 đường vào buôn H Ngô A một phía giáp đất bà T, một phía giáp đất 5% của xã. Năm 2009 chồng bà T mất, bà T có chuyển nhượng cho bà H 12m sát tỉnh lộ 12, bà H xin xây nhà nhưng UBND xã không cho. Năm 2014 bà H sang nhượng lại đất cho ông S, như vậy đất của bà T còn lại 5m.

Năm 2014, ông S có liên hệ với bà T xin đổi đất, ông S lấy 5m đất của bà T, bà T đổi qua lấy 5m đất mà ông S đã mua của gia đình ông H bà T. Sau này ông S có làm GCNQSDĐ cho bà T và bù thêm cho bà T 50.000.000 đồng để bà T tiến hành làm nhà, bà T đã làm nhà ở từ năm 2015 đến nay. Việc chuyển nhượng đất giữa ông S, bà M và ông H, bà T thời gian nào bà T không biết.

Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:

Vào khoảng đầu năm 2010 bà H có mua của bà Đặng Thị Thanh T một lô đất ngang 12m, dài 12m để làm nhà ở buôn bán nuôi con. Nhưng do không làm được GCNQSDĐ nên đầu năm 2014 bà H có chuyển nhượng lại cho ông S, bà M. Việc chuyển nhượng đất giữa ông S, bà M và gia đình bà T thì bà HKhông biết. Bà H chỉ biết việc ông S và bà T đổi đất cho nhau. Hiện nay bà T đã sang phần đất nhà ông S để làm nhà ở. Đầu tháng 5 năm 2020 bà T, ông H cho bà H thuê diện tích đất tranh chấp để trồng cỏ nuôi bò *(trừ phần diện tích đất bà H chuyển nhượng cho gia đình ông S).*

Trên toàn bộ phần đất từ mép đường vào buôn Ngô A *(đất nhà bà H, đất của bà T, đất ông H bà T)* có khoảng 4 cái trụ điện, sau khi bà H chuyển nhượng đất cho gia đình ông S thì bà H thấy ông S di dời 4 trụ điện ra khỏi phần đất trên.

Quá trình giải quyết vụ án:

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 15/2015/HC-ST ngày 14/4/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà

Lê Thị Xuân T về việc yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BK 951963 thửa số 63, tờ bản đồ số 32, diện tích 799,4m^2 do UBND huyện K cấp ngày 26/02/2014 mang tên Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Thị M và được đăng ký biến động chuyển nhượng cho Công ty TNHH HK ngày 30/8/2017.

Ngày 19/4/2021 bà Lê Thị Xuân T làm đơn kháng cáo. Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 306/2021/HC-PT ngày 31/12/2021 Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng huỷ Bản án hành chính sơ thẩm số 15/2015/HC-ST ngày 14/4/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện của người khởi kiện vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện.

Với những nội dung nêu trên, tại Bản án hành chính sơ thẩm số 70/2022/HC-ST ngày 24 tháng 08 năm 2022 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; điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194; khoản 1 Điều 206 Luật Tố tụng hành chính;

Áp dụng Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, Điều 70, khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành một số điều của Luật đất đai;

Áp dụng 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:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Xuân T.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 915963 ngày 26/4/2015 của Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 63 tờ bản đồ số 32, diện tích 799,4m^2 tại thôn 5, xã H1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã đăng ký biến động chuyển nhượng cho Công ty TNHH thương mại dịch vụ HK vào ngày 30/8/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy Quyết định số 375/QĐ-UBND ngày 26/2/2015 của UBND huyện K về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị M.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/10/2022 Công ty TNHH TM & DV H *(Công ty H)*, người đại diện theo pháp luật của Công ty, bà Nguyễn Thị Thu Thủy là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn kháng cáo đối

với Bản án hành chính sơ thẩm, lý do kháng cáo của Công ty H cho rằng: Quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk chưa đúng pháp luật, đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty H, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Xuân T.

Tại phiên Toà phúc thẩm, ông Nguyễn Ngọc A là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu Thủy giữ nguyên kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên toà phát biểu như sau:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của Công ty TNHH TM & DV H, giữ nguyên Quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên toà, xem xét kháng cáo của Công ty TNHH TM &DV H, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 30; 32 Luật tố tụng hành chính, xem xét về thời hiệu khởi kiện đối với vụ án hành chính, tại Bản án sơ thẩm đã nhận định cho rằng: Năm 2019 bà Lê Thị Xuân T mới biết việc Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 915963 ngày 26/4/2015 cho hộ ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị M nên xác định việc bà T khởi kiện còn trong thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính, xét thấy, xem xét Đơn kiến nghị đề ngày 18/6/2019 của ông H bà T gửi UBND, Công an, Phòng Tài nguyên và Môi trường của huyện K, UBND huyện Hoà Phong và các cơ quan truyền thông, trong đó có nội dung ông H, bà T biết vợ chồng ông S, bà M được cấp sổ đỏ (GCNQSDĐ) từ năm 2015 nhưng vợ chồng ông S, bà M không thanh toán tiền, không tách sổ cho vợ chồng ông H, bà T *(Bút lục 297).* Như vậy, ông H, bà T đã biết việc ông S, bà M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2015, nhưng trong quá trìnHKhởi kiện, bà T trình bày biết ông S, bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2019 là không đúng, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, làm rõ để xác định về thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 116 Luật tố tụng hành chính để giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[1.2]. Quyết định số 375/QĐ-UBND ngày 26/2/2015 của UBND huyện K về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị M là quyết định hành chính độc lập, có liên quan đến quyết định hành chính bị khởi kiện nhưng không phải là quyết định giải quyết khiếu nại có liên quan, bà T không khởi kiện đối với quyết định này, tại Bản án sơ thẩm không nhận định, xem xét gì về tính hợp pháp và tính chất liên quan của Quyết định số 375/QĐ-UBND nêu trên, nhưng cho rằng huỷ Quyết định số 375/QĐ-UBND để giải quyết triệt để vụ án là không đúng quy định tại khoản 1, Điều 6; Điều 193 Luật tố tụng hành chính.

[1.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm mở lần thứ hai, có một số đương sự đã được Tòa án triệu tập, tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt, căn cứ khoản 2, Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung: Xem xét nguồn gốc thửa đất tranh chấp xét thấy: Năm 1993, ông H, bà T có khai hoang thửa đất diện tícHKhoảng 500 m^2 vị trí tại thôn 5 xã H1oà Phong, huyện K để sản xuất nông nghiệp. Quá trình sử dụng ông H bà T chưa kê khai đăng ký và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định Luật đất đai năm 1993.

Theo ông H bà T cho rằng năm 2014 ông H bà T có ý định chuyển nhượng cho ông S bà M nên có viết giấy sang nhượng thửa đất cho ông S bà M đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có Giấy chứng nhận thì ông S bà M không tách sổ, không gặp gỡ gì ông H bà T, đồng thời cho rằng việc chuyển nhượng đất vào năm 2003 như ông S bà M trình bày là không đúng. Năm 2013, ông H bà T có làm ăn mua bán gỗ với ông S, bà M có nợ 144.000.000 đồng, hiện vẫn còn nợ. Do vậy, bà T yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 915963 do UBND huyện K cấp ngày 26/4/2015 cho ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị M.

Người bị kiện UBND cho rằng thửa đất của ông H, bà T đã sang nhượng cho ông S, bà M từ tháng 2/2003, UBND huyện đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà M là đúng trình tự và quy định của luật đất đai và Nghị định 43/2014/CP của Chính phủ.

Ông S, bà M thì cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa ông H, bà T với ông S, bà M từ tháng 02/2003, hai bên có viết giấy tay và đã giao đất cũng như thanh toán cho nhau, do đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên chỉ giấy viết tay nhưng do giấy sang nhượng đất ngày 02/3/2003 bị mất, đến năm 2014 ông S đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H, bà T đã tự viết lại "Giấy sang nhượng đất" nhưng vẫn ghi ngày 02/02/2003 cho ông S, bà M, do viết lại năm 2014 nên ghi số Giấy chứng minh nhân dân

của ông S, bà M được cấp năm 2012.

Hội đồng xét xử xét thấy, xem xét *"Giấy sang nhượng đất"* viết lại đề ngày 02/02/2003 nêu trên, có nội dung như sau: "*Giấy sang nhượng đất. Tôi tên là Phạm Ngọc H ...Vợ tôi là Lê Thị Xuân T... Hiện cư trú tại thôn 6, xã Vụ Bổn, huyện Krông Păk. Vào khoảng năm 1993 tôi có khai hoang một thửa đất có diện tích 800 m^2 phía đông giáp ông S, phía Tây giáp bà Đặng Thị Thanh T, phía nam giáp đất Nhà nước, phía bắc giáp tỉnh lộ 12, đất đã được đo đạc nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ, đất không tranh chấp, đất sử dụng ổn định. Vì điều kiện khó khăn nên tôi sang nhượng cho ông Nguyễn Ngọc S số CMND 240567547 cấp ngày 15/11/2012 cấp tại Công an Đăk Lăk và bà Nguyễn Thị M số CMND 204915476 cấp ngày 02/11/2012 tại Công an Đăk Lăk. Cư trú tại thôn 6, xã H1oà Lễ, huyện K, có quyền sử dụng mảnh đất trên. Giữa 2 bên đã thoả thuận xong chúng tôi không khiếu nại tranh chấp. Vậy chúng tôi viết giấy này kính gởi lên chính quyền địa phương giúp đỡ cho hai gia đình chúng tôi. Trong khi chờ đợi chúng tôi xin chân thành cảm ơn quí cấp.*" *(Bút lục 295)*

Giấy sang nhượng đất nêu trên có vợ chồng ông S, bà M và vợ chồng ông H, bà T ký. Trong quá trìnHKhởi kiện cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông H, bà T đều đã thừa nhận chữ ký, chữ viết và nội dung Giấy sang nhượng đất là của ông H và bà T đã ký.

Như vậy, chứng tỏ giữa vợ chồng ông S, bà M và vợ chồng ông H, bà T đã có chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 32, tại thôn 5, xã H1, huyện K cho ông S, bà M từ năm năm 2003, nhưng do giấy chuyển nhượng đất viết vào năm 2003 bị mất nên năm 2014 ông H, bà T viết lại giấy khác, do vậy đã ghi lại số CMND của ông S, bà M được cấp và năm 2012, lời khai ông S, bà M cũng như việc thừa nhận chữ viết, chữ ký tại*"Giấy sang nhượng đất"* của ông H, bà T là có cơ sở xác định giữa hai bên đã chuyển nhượng đất cho nhau từ năm 2003.

Mặc khác, sau khi được cấp GCNQSDĐ, ông S, bà M đã nhiều lần thế chấp ngân hàng để vay vốn, tuy hiện nay đã giải chấp nhưng các giao dịch của vợ chồng ông S, bà M với Ngân hàng là ngay tình, hơn nữa, năm 2015 ông S đã di dời 04 trụ điện trên thửa đất và bồi đắp thửa đất là công khai nhưng ông H, bà T không có ý kiến gì. Đến năm 2017 ông S, bà M đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên cho Công ty H.

Đối với việc thanh toán giữa ông S, bà M với ông H, bà T có một số vẫn đề mâu thuẫn, ông S bà M cho rằng đã trả đủ 100.000.000 đồng cho ông H bà T, ông H, bà T trình bày tại Đơn kiến nghị nêu trên thì cho rằng đã đối trừ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng từ khoảng tiền nợ 144.000.000 đồng nhưng tại đơn yêu cầu khởi kiện lại cho rằng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông S, bà M. Trong trường hợp việc tranh chấp hợp đồng và nghĩa vụ thanh

toán giữa ông S, bà M với ông H, bà T thanh toán cho nhau chưa dứt điểm, nếu ông H, bà T chứng minh được thì có thể giải quyết bằng một quan hệ pháp luật dân sự khác không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án hành chính.

[3]. Xem xét Quyết định số 375/QĐ-UBND ngày 26/02/2015 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 915963 của UBND huyện K, xét thấy:

Ngày 17/11/2014, ông S, bà M đã thực hiện việc kê khai đăng ký QSDĐ. UBND đã thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 70, khoản 1 Điều 82 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP UBND huyện K ban hành Quyết định số 375/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà M, tuy quá trình làm thủ tục có một số sai sót như Bản án sơ thẩm đã nhận định và Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm đã phân tích, nhưng việc sai sót đó chỉ là trình tự, thủ tục hành chính, việc UBND huyện K ban hành Quyết định số 375/QĐ- UBND và cấp GCNQSDĐ số BK 915963 cho ông S, bà M là đúng bản chất sự việc và đúng đối tượng nhận chuyển nhượng đất, phù hợp các quy định của Luật đất đai năm 2013.

[4]. Việc ông S, bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty H, hợp đồng đã được công chứng theo quy định của pháp luật, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đăk Lăk đã chỉnh lý biến động *(theo hồ sơ 000550.CN.005 ký ngày 30/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đăk Lăk)*, là giao dịch ngay tình với người thứ 3 cần được bảo vệ theo quy định tại Điều 133 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, tại Bản án hành chính sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Xuân T là không đúng pháp luật, do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH H, sửa Quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Xuân T.

[5]. Do sửa Quyết định của Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Xuân T nên những nội dung vi phạm tố tụng Hội đồng xét xử đã nhận định tại phần [1.1] và [1.2] nêu trên không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, chỉ yêu cầu Hội đồng xét xử sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[6]. Do sửa Bản án nên Hội đồng xét xử xác định lại người phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[7]. Về án phí phúc thẩm, do chấp nhận kháng cáo nên Công ty HKhông phải chịu án phí, trả lại tiền tạm ứng án phí cho Công ty H.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, Điều 241 Luật tố tụng hành chính.

Chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH TM & DV H, sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 70/2022/HC-ST ngày 24 tháng 08 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm a, khoản 2, Điều 193; Điều 194; khoản 1, Điều 206 Luật Tố tụng hành chính.

Áp dụng các Điều 98, 99, 100 Luật Đất đai năm 2013, Điều 70, khoản 1, 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành một số điều của Luật đất đai;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Xuân T.

- Về việc yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 915963 ngày 26/4/2015 của Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 63 tờ bản đồ số 32, diện tích 799,4m^2 tại thôn 5, xã H1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã đăng ký biến động chuyển nhượng cho Công ty TNHH thương mại dịch vụ HK vào ngày 30/8/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk. Không huỷ Quyết định số 375/QĐ-UBND ngày 26/2/2015 của UBND huyện K về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị M.

2. Về án phí sơ thẩm, buộc bà Lê Thị Xuân T phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm, bà T đã nộp 600.000 đồng tại Biên lại số 0017415 ngày 30/10/ 2020 và Biên lai số 0006769 ngày 28/4/2021 của Cục thi thành án dân sự tỉnh Đắk Lắk, trả lại cho bà T 300.000 đồng.

3. Về án phí phúc thẩm: Công ty HKhông phải chịu án phí hành chính phúc thẩm, trả lại 300.000 đồng tại Biên lai số 0022502 ngày 28/10/2022 của Cục thi thành án dân sự tỉnh Đắk Lắk cho Công ty H.

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)

Trương Công Thi