

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

Bản án số: 21/2025/HC-PT

Ngày: 10-01-2025

V/v: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- ***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Nguyễn Cường,
- ***Các Thẩm phán:*** Ông Vũ Thanh Liêm,
Ông Lê Tự,

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Võ Thị Nhị Tứ - 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 tòa:***
Ông Nguyễn Nam Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 262/2024/TLPT-HC ngày 01 tháng 10 năm 2024 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2024/HC-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2645/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- ***Người khởi kiện:*** Ông Rơ Mah G; địa chỉ: Làng L, xã L, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện: Bà Hứa Thị Trung N; địa chỉ: A L, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có mặt.

- ***Người bị kiện:***

+ Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

+ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G; trụ sở tại số B P, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Mai Văn X và bà Trần Thị H; địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo:* Ông Nguyễn Thành T; địa chỉ: B T, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Thành T, ông Trịnh Đăng H1; địa chỉ: F T, phường D, thành phố P, có đơn xin xét xử vắng mặt và không rút kháng cáo.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thành T:* Luật sư Phạm Ngọc Q-Luật sư Công ty L, Đoàn Luật sư tỉnh G, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện là Rơ mah Gút và người đại diện theo uỷ quyền của ông G trình bày:

Sau khi giải phóng gia đình ông có khai hoang một mảnh đất diện tích khoảng 8.300m² để trồng cây nông nghiệp. Vào năm 2013, gia đình trồng 521 cây cao su và sử dụng từ đó đến nay. Trong thời gian canh tác gia đình ông được biết thửa đất của gia đình đã có trên sơ đồ bản đồ địa chính xã, nhưng vì điều kiện kinh tế nên gia đình chưa đi làm thủ tục cấp giấy được.

Nay ông đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết thửa đất của gia đình ông đã được cấp chung vào thửa đất của ông Mai Văn X và bà Trần Thị H (Tổ dân phố I, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ082424 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 13/05/2010.

Đến năm 2019, thì gia đình ông Mai Văn X đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T (*sinh năm 1981, CMND số 231079361, địa chỉ B T, phường D, thành phố P, Gia Lai*) theo hồ sơ số 000434CN002 trong đó có mảnh đất của gia đình ông.

Sau khi phát hiện ra sự việc ông đã nhiều lần liên hệ, thương lượng với ông Mai Văn X và ông Nguyễn Thành T làm thủ tục hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không thỏa thuận được.

Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 082424 do UBND huyện Đ cấp ngày 13/5/2010 cho ông Mai Văn X và bà Trần Thị H, đính chính thông tin sử dụng đất ngày 27/3/2019.

- Yêu cầu hủy nội dung chỉnh lý biên động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G, chi nhánh huyện Đ xác nhận ngày 04/5/2019.

Người đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ

082424 ngày 13/5/2010 cho người sử dụng đất là “ông Mai Văn X, Trần Thị H” là đúng trình tự và quy định của pháp luật, vì vậy, Ủy ban nhân dân huyện Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Rơ Mah G về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 082424 ngày 13/5/2010.

Ngày 26/8/2008, ông Mai Văn X, bà Trần Thị H nộp đơn yêu cầu Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 57, 63, 66, tờ bản đồ số 86. Mặc dù trong đơn đề nghị, ông X bà H ghi nguồn gốc thửa đất là do nhận chuyển nhượng, nhưng do không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, nên Ủy ban xác định trường hợp của ông X, bà H là trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và đã thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận lần đầu cho ông X, bà H theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, Nghị định 181, Nghị định 84, Nghị định 88. Trước đó, trên cơ sở bản đồ địa chính đã được đơn vị tư vấn đo vẽ năm 2008, Ủy ban nhân dân xã I thông báo cho các cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất trên địa bàn xã thực hiện kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận, trên cơ sở kê khai của cá nhân, hộ gia đình, thì Ủy ban nhân dân xã đã tổ chức kiểm tra, xác minh nguồn gốc sử dụng đất, tình trạng tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc sử dụng đất, xác định các cá nhân, hộ gia đình đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và niêm yết công khai danh sách này tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã và các địa điểm sinh hoạt chung của cộng đồng thôn làng trên địa bàn, trong danh sách niêm yết có hộ gia đình ông Mai Văn X, bà Trần Thị H là hộ gia đình đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 57, 63, 66, tờ bản đồ số 86; sau khi thẩm tra, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện lập tờ trình đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã I theo hình thức cấp tập trung và hộ gia đình ông Mai Văn X, bà Trần Thị H được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 082424 ngày 13/5/2010 đối với thửa 57, 63, 66, tờ bản đồ số 86.

Ủy ban khẳng định việc cấp giấy chứng nhận nêu trên cho ông X, bà H là đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Các tài liệu, chứng cứ liên quan đến trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X, bà H đã được Ủy ban cung cấp cho Tòa án kèm theo văn bản số 2374/UBND-NC ngày 18/12/2023.

Tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện C giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 57, 63, 66, tờ bản đồ số 86 cho hộ gia đình ông Mai Văn X, bà Trần Thị H thì các thửa đất này không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn, nên việc cấp giấy chứng nhận cho ông X, bà H là đúng đối tượng, đúng diện tích theo kê khai đăng ký của công dân và đúng với kết quả xác minh, kiểm tra của ủy ban nhân dân xã I, huyện Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Mai Văn X trình bày:

Đất của ông có nguồn gốc do ông nhận chuyển, khi nhận chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất ông nhận chuyển nhượng giáp đất ông Rơ Manh G1 đang sử dụng và trồng cây cao su, hai bên không có

tranh chấp, hiện đất ông Rơ Mạnh G1 đang sử dụng là đất của ông Rơ Mah G, không phải đất của ông.

Năm 2008, khi Ủy ban nhân dân xã có thông báo cấp đất tập trung thì ông có đến Ủy ban nhân dân xã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất của ông, ông chỉ ranh giới đúng với hiện trạng đất của ông và đất ông Rơ Mah G đang sử dụng, còn việc xác định vị trí thửa đất để cấp giấy chứng nhận là thuộc trách nhiệm của các cơ quan có thẩm quyền, ông không hiểu biết về nội dung này, nên khi Ủy ban nhân dân xã nói ông ký vào giấy tờ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông ký. Sau đó ông được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 082424 ngày 13/5/2010.

Năm 2019, ông có chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất cho ông Nguyễn Thành T. Khi chuyển nhượng đất ông có chỉ cho ông T vị trí và ranh giới đất của ông đang sử dụng, lúc đó còn có nhân viên của ông T đi cùng. Ranh giới giữa hai bên không có hàng rào mà chỉ có bờ đất ở ranh giới phía Bắc và phía Đông, phía Bắc vừa là đường đi vừa là mương nước, phía Đông thì khi ông sử dụng đất, ông là người múc đất để hạ độ cao của đất để trồng cà phê, nên ranh giới phía Đông của thửa đất của ông và ông G có độ cao chênh lệch nhau khoảng 01 mét, đất của ông G ở bên cao, của ông ở dưới thấp rất rõ ràng, ông T đã xem đất và biết rõ ranh giới này.

Ông khẳng định không chỉ đất của ông Rơ Mạnh G1 là đất của ông. Còn hiện trạng hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông có chồng lấn lên đất ông Rơ Mạnh G1 hay không thì ông không biết. Vì thực tế việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của cơ quan chuyên môn, ông chỉ chỉ đúng vị trí hiện trạng đất ông sử dụng cho cán bộ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Các lần làm việc tại Ủy ban nhân dân xã để giải quyết tranh chấp, ông đều trình bày đất ông giáp ranh với đất ông Rơ Mạnh G1, ranh giới này không tranh chấp. Nội dung này cũng được ghi nhận trong các biên bản làm việc.

Ông Mai Văn X yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Thành T trình bày:

Ông nhận chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 082424 của ông Mai Văn X, Trần Thị H vào năm 2019, việc chuyển nhượng có lập hợp đồng được công chứng và đã đăng ký sang tên. Thời điểm ông nhận chuyển nhượng thì trên đất có một số loại cây nông nghiệp như cà phê, cao su, tiêu.

Ông nhận chuyển nhượng ngay tình, theo đúng với các thông tin thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông đã nhận bàn giao đất. Từ thời điểm đó đến nay không có ai tranh chấp gì. Tuy nhiên, do ông sinh sống và làm việc tại P, nên các thửa đất trên ông không có người quản lý thường xuyên, gần đây các thửa đất này bị một số người đến mức trộm đất, ông có báo cáo với chính quyền địa phương để ngăn chặn, bảo vệ đất.

Thực ra thời điểm ông nhận chuyển nhượng đất của ông X bà H thì trên đất có một ít cây cao su và tiêu, nên ông mua cả tài sản gắn liền với đất, sau đó ông X, bà H xin ông cho họ được khai thác cây trồng trên đất nên ông vẫn để họ được tạm khai thác tiếp đến khi nào ông cần thì sẽ lấy lại.

Ông không đồng ý việc ông Rơ Mah G yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 082424 do Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp ngày 13/5/2010 cho ông Mai Văn X, bà Trần Thị H đã được chỉnh lý sang tên cho ông, ông đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 09/2024/HC-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ Điều 30, khoản 4 Điều 32, khoản 1 Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 206 của Luật tổ tụng hành chính; Điều 32 của Nghị quyết số 326/NQ-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.

Áp dụng Điều 101, Điều 105 của Luật đất đai; các Điều 19, 70 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 6/1/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Rơ Mah G:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 082424 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 13/5/2010 cho ông Mai Văn X và bà Trần Thị H, đính chính thông tin sử dụng đất ngày 27/3/2019.

- Hủy nội dung chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G, chi nhánh huyện Đ xác nhận ngày 04/5/2019.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ trong việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thực tế sử dụng của ông Rơ Mah G theo quy định của pháp luật.

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G thực hiện nhiệm vụ công vụ trong việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thực tế sử dụng của ông Nguyễn Thành T theo quy định của pháp luật.

(Hình thể, kích thước diện tích đất thực tế sử dụng của ông Rơ Mah G, ông Nguyễn Thành T xác định theo Tờ “Trích đo hiện trạng sử dụng đất đang tranh chấp” kèm theo bản án này).

2. Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 03/7/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Thành T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 06/01/2025, Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận văn bản trình bày ý kiến kháng cáo của ông Nguyễn Thành T, đề ngày 03/01/2025 đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm, vì cho rằng Toà án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không đúng, bỏ sót người tham gia tố tụng, đó là vợ ông bà Huỳnh Thị Kim H2, chưa được Toà án cấp sơ thẩm triệu tập tham gia tố tụng.

Ngày 06/01/2025, Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận Văn bản trình bày ý kiến của bà Huỳnh Thị PHương H3, đề ngày 20/12/2024, cho rằng bà kết hôn với ông Nguyễn Thành T năm 2008, thừa nhận mặc dù bà không cùng ông T ký vào Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông X bà H nhưng bà là vợ ông T, Toà án cấp sơ thẩm giải quyết không đưa bà vào tham gia tố tụng là vi phạm, đề nghị huỷ Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, Thẩm phán chủ toạ, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính trong giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số: 09/2024/HC– ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai. Riêng đề nghị của bà Huỳnh Thị Phương H3 thì bà H3 có quyền khởi kiện vụ án dân sự độc lập khi đủ điều kiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở các tài liệu chứng cứ đã được xem xét, tranh tụng tại phiên tòa và xem xét quan điểm của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Hứa Thị Trung N là người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện không rút đơn khởi kiện. Ông Trịnh Đăng H1 là người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Thành T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo, vắng mặt và có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt và giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Huỷ Bản án sơ thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo về đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xử huỷ Bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, xét về tính hợp pháp của đối tượng khởi kiện:

[2.1] Ông Rơ Mah G khởi kiện và trình bày gia đình ông khai hoang diện tích đất khoảng 8.300m² tại Làng L, xã I, huyện Đ từ sau ngày giải phóng để trồng cây nông nghiệp, quá trình canh tác từ khi khai hoang đến nay, gia đình ông được biết thửa đất này đã có trên sơ đồ bản đồ địa chính của xã, nhưng vì điều kiện kinh tế nên chưa đi làm thủ tục cấp giấy được. Năm 2013 gia đình ông đã trồng 521 cây cao su trên đất này và sử dụng từ đó đến nay.

Trong năm 2023, khi đi làm thủ tục cấp giấy quyền sử dụng đất, thì ông mới được biết diện tích đất trên thuộc một phần thửa đất số 57 và toàn bộ thửa đất số 63; tờ bản đồ số 86 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AQ 082424 ngày 13/05/2010 cho ông Mai Văn X, bà Trần Thị H; ông X bà H sau đó đã chuyển nhượng các thửa đất theo giấy chứng nhận này, trong đó có 8.300m² đất trên thuộc một phần thửa đất số 57 và toàn bộ thửa đất số 63; tờ bản đồ số 86 trên cho ông Nguyễn Thành T; ngày 04/5/2019, ông T đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G, chi nhánh huyện Đ xác nhận nội dung chuyển nhượng nêu trên tại trang bổ sung của Giấy chứng nhận số AQ 082424. Vì vậy, ông G yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận số AQ 082424 và hủy nội dung chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G, chi nhánh huyện Đ xác nhận ngày 04/5/2019.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Mai Văn X khẳng định và xác nhận diện tích đất hiện nay ông Rơ Mah G đang sử dụng là đất của ông Rơ Mah G, không phải là đất của ông X. Khi chuyển nhượng thửa đất cho ông T, ông cũng chỉ cho ông T vị trí cụ thể đất của ông, không chỉ đất của ông Rơ Mah G là đất của mình.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai (*bút lục số 120*) thể hiện:

- Quyền sử dụng các thửa số 57, 63, 66, tờ bản đồ số 86; Giấy chứng nhận số AQ 082424 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 13/5/2010 cho ông X, bà H (*đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T*) có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa đất số 58, dài 59,4m + 34,7m + 31,3m + 63,4m + 26,3m + 44,2m + 30,6m + 31m + 22m + 16,4m.

Phía Tây giáp đường đất, dài 90m + 62,8 m + 47,2 m + 49,5 m.

Phía Nam giáp thửa đất số 08, 10 dài 68 + 59 m + 77,1 m + 58,6 m + 63,5 m + 44 m.

Phía Bắc giáp thửa đất số 50 dài 73,5 m;

Diện tích 30.717 m²;

- Theo ranh, mốc giới do ông Mai Văn X xác định, thì phần đất mà ông sử dụng và đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T tại làng L, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai thuộc thửa đất số 57, 66, tờ bản đồ số 86 có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa đất số 58, dài 5,86 m + 15,83 m + 6,99 m + 2,3 m + 11,27 m + 19,09 m + 17,55 m + 7,09 m + 6,42 m + 23,66 m + 10,33 m + 4,80 m + 11,83 m + 45,26 m + 5,28 m + 21,98 m + 20,69 m + 23,11 m + 27,45 m + 6,04 m + 48,27 m + 24,05 m + 10,99 m.

Phía Tây giáp đường đất, thửa số 63 (hiện do ông G đang sử dụng) và thửa đất số 08 dài 20,16 m + 55,09 m + 22,4 m + 68,03 m + 6,21 m + 27,20 m + 48,27 m + 37,46 m + 10,49 m + 10,36 m + 17,29 m + 27,18 m + 14,63 m + 19,32 m + 21,9 m + 17,47 m;

Phía Nam giáp thửa đất số 10 dài 31,66 m + 32,46 m + 5,46 m + 6,96 m + 9,01 m + 29,26 m.

Phía Bắc giáp thửa đất số 50 dài 28,71 m + 46,31 m;

Diện tích 22.992,5 m²;

- Theo ranh, mốc giới do ông Rơ Mah G xác định, thì phần đất do ông đang sử dụng tại làng L, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa đất số 66 và 57 dài 6,21 m + 27,20 m + 48,27 m + 37,46 m.

Phía Tây giáp đường đất dài 58,73 m + 47,19 m + 49,53 m.

Phía Nam giáp thửa đất số 08 dài 68,04 m.

Phía Bắc giáp thửa đất số 57 dài 68,03 m;

Tổng diện tích 8.570,7 m².

Lồng ghép kết quả xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên với sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu vực, thì toàn bộ diện tích đất mà thực tế ông Rơ Mah G đang sử dụng là nằm trong phạm vi các thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận số AQ 082424 ngày 13/5/2010 cho ông X, bà H.

Căn cứ các lời khai, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả lồng ghép như trên, nhận thấy có cơ sở để xác định ông G là người trực tiếp sử dụng 8.570,7 m² tại Làng L, xã I, các ranh giới đất với chủ sử dụng đất liền kề là ổn định, xác định được; thực tế ông G đang canh tác và khai thác vườn cao su trên đất từ năm 2013.

Ngoài ra, người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện Đ cho rằng việc Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông X là đúng đối tượng, đúng diện tích theo kê khai đăng ký của công dân và đúng với kết quả xác minh, kiểm tra của ủy ban nhân dân xã I, huyện Đ. Tuy nhiên, tại Biên bản xác minh nguồn gốc sử dụng đất và xác nhận không có tranh chấp của các hộ lân cận ngày 26/8/2008 (*bút lục số 25*) của Ủy ban nhân dân xã I thể hiện “*Đất ông X có tứ cận phía Đông giáp đất ông Nguyễn Đình N1, phía Tây giáp đất ông Đ, phía Nam giáp đất ông Mai Văn Q1, phía Bắc giáp đất ông Đảm Văn T1*”. Như vậy đất ông X không có phía nào giáp đất ông G là không đúng thực tế vì thực tế đất của ông X sử dụng có phía Đông và phía Bắc đều giáp đất ông G, bản thân ông X cũng thừa nhận đất ông giáp đất ông G, hai bên sử dụng ổn định không tranh chấp. Ông G cũng đã trồng cây cao su từ năm 2013 và sử dụng cho đến nay. Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cho rằng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông X là đúng đối tượng, đúng diện tích theo kê khai đăng ký của công dân và đúng với kết quả xác minh, kiểm tra của Ủy ban nhân dân xã I, huyện Đ là không phù hợp.

Vì vậy, có cơ sở để xác định việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận số AQ 082424 cho ông Mai Văn X và bà Trần Thị H là đã cấp chồng lên 8.570,7 m² thuộc quyền sử dụng của ông Rơ Mah G.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thành T cho rằng ông nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn X là ngay tình, theo đúng với các thông tin thể

hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất thì đã nhận bàn giao đất; từ thời điểm đó đến nay không có ai tranh chấp gì, tuy nhiên, do sinh sống và làm việc tại P, nên các thửa đất trên ông không quản lý, sử dụng thường xuyên; ông đề nghị được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.

Nhận thấy, mặc dù giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa ông T với vợ chồng ông X là có thật, hình thức giao dịch tuân thủ quy định của pháp luật, đã thực hiện việc đăng ký đúng quy định, nhưng nội dung của giao dịch là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người khác, đồng thời, có căn cứ để xác định các bên chỉ thực hiện giao dịch trên giấy tờ, chứ không có sự việc bàn giao quyền sử dụng đất, vì thực tế 8.570,7 m² đất tại Làng L, xã I thuộc một phần thửa đất số 57 và toàn bộ thửa đất số 63; tờ bản đồ số 86 mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng là thuộc quyền sử dụng của ông G, do ông G khai hoang từ sau giải phóng và sử dụng trồng cây ngắn ngày liên tục đến năm 2013 thì trồng cao su cho đến nay; tại phiên tòa ông X khẳng định khi chuyển nhượng cho ông T có chỉ bờ ranh, ranh giới đất cho ông T; ông T cho rằng chuyển nhượng lâu nên không nhớ ông X có chỉ ranh giới đất hay không, nhưng thực tế cả ông X và ông T đều khẳng định khi chuyển nhượng không đo vẽ hiện trạng đất sử dụng của ông X; ngoài ra, sau khi nhận chuyển nhượng, ông T không quản lý, sử dụng mà để cho ông X, bà H được tiếp tục khai thác, thu hoa lợi trên đất, nhưng chính ông X khẳng định ông không quản lý, khai thác cao su trên 8.570,7 m² thuộc quyền sử dụng của ông Rơ Mah G.

Do đó, việc ông T cho rằng ông nhận chuyển nhượng ngay tình; ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất thì đã nhận bàn giao đất là không có cơ sở, không phù hợp với thực tế khách quan.

Vì vậy, người khởi kiện yêu cầu hủy nội dung chỉnh lý biến động ngày 4/5/2019 là có cơ sở.

[3] Xét ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T và của bà Huỳnh Thị Phương H3 về đề nghị huỷ Bản án sơ thẩm, vì cho rằng Toà án cấp sơ thẩm không đưa bà H3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án hành chính, do người khởi kiện cho rằng UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X bà H không đúng pháp luật và thực tế do việc cấp GCNQSD này bị chồng lấn như đã phân tích ở trên. Sau khi xét xử sơ thẩm người bị kiện không kháng cáo. Còn việc ông Nguyễn Thành T nhận chuyển nhượng đất của ông X bà H và đã được chỉnh lý biến động sang tên; chị H3 (vợ ông T) thừa nhận rằng chị không cùng ký vào Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này nhưng Toà án cấp sơ thẩm không đưa chị vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm và ảnh hưởng quyền lợi của chị. Xét thấy rằng, việc Toà án cấp sơ thẩm không đưa chị H3 vào tham gia tố tụng là có thiếu sót tuy nhiên đây không phải là vi phạm nghiêm trọng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị H3. Nếu như đây là vụ án dân sự, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hoặc tranh chấp quyền sử dụng đất thì sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị H3. Trường hợp này, chị H3 có quyền khởi kiện

vụ án dân sự độc lập khi đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, Toà án cấp sơ thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Rơ Mah G là có căn cứ và đúng pháp luật; kháng cáo của ông Nguyễn Thành T là không có cơ sở nên không được chấp nhận, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm hành chính: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Nguyễn Thành T phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính: Bác kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Thành T, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 30, khoản 4 Điều 32, khoản 1 Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 206 của Luật tố tụng hành chính; Điều 32 của Nghị quyết số 326/NQ-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.

Áp dụng Điều 101, Điều 105 của Luật đất đai; các Điều 19, 70 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 6/1/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Rơ Mah G:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 082424 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 13/5/2010 cho ông Mai Văn X và bà Trần Thị H, đính chính thông tin sử dụng đất ngày 27/3/2019.

- Hủy nội dung chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G, chi nhánh huyện Đ xác nhận ngày 04/5/2019.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ trong việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thực tế sử dụng của ông Rơ Mah G theo quy định của pháp luật.

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G thực hiện nhiệm vụ công vụ trong việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thực tế sử dụng của ông Nguyễn Thành T theo quy định của pháp luật.

(Hình thể, kích thước diện tích đất thực tế sử dụng của ông Rơ Mah G, ông Nguyễn Thành T xác định theo Tờ “*Trích đo hiện trạng sử dụng đất đang tranh chấp*” kèm theo bản án này).

2. Về án phí phúc thẩm hành chính:

Ông Nguyễn Thành T phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000124 ngày 9 tháng 7 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật 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:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh G;
- VKSND tỉnh G;
- Cục THADS tỉnh G
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Nguyễn Cường