

**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: 725/2020/HC-PT

Ngày: 09 - 12 - 2020

V/v Khiếu kiện hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở
và tài sản khác gắn liền với 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 Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;

Ông Nguyễn Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Bảo – 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 Đặng Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 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: 498/2020/TLPT-HC ngày 06 tháng 10 năm 2020 về việc “Khiếu kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2020/HCST ngày 08 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3998/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Lầu Mã S, sinh năm 1962. (có mặt)

Địa chỉ: thôn 5, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư Nguyễn Trung H – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân (UBND) huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Nhật Th – Phó Chủ tịch UBND huyện D. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Ân Thị M, sinh năm 1961. (có mặt)

Địa chỉ: thôn 5, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

2/. Ông Nguyễn Đình T (ủy quyền cho bà Phan Thị M tham gia tố tụng)

3/. Bà Phan Thị M (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường Tr, tổ dân phố 16, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị M: Luật sư Hoàng Thế Tr – Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

4/. Ông K (vắng mặt)

5/. Bà K1 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: thôn 5, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

6/. Ngân hàng N – chi nhánh D, Lâm Đồng II. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường H, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Đình T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện ông Lâu Mã S trình bày:

Nguồn gốc diện tích thửa đất số 219, tờ bản đồ số 02 (do đặc năm 2015 là thửa 259, tờ bản đồ số 32), xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng do ông nhận chuyển nhượng của ông K, bà K1 vào năm 2008. Việc sang nhượng bằng giấy viết tay có thôn trưởng xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng ông đã lên UBND xã hỏi thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất nhưng cán bộ UBND xã cho biết là đất thuộc lộ giới chưa thể thực hiện việc đăng ký kê khai. Diện tích đất này ông đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai. Năm 2019 ông thực hiện việc kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết diện tích đất trên đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 221608 ngày 18/5/2018 cho vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị M mặc dù trên thực, tế bà M, ông T không sử dụng đất. Do vậy, nay ông khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 221608 ngày 18/5/2018 của UBND huyện D cấp cho cho vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị M.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện D trình bày:

Theo hồ sơ địa chính lưu trữ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D cung cấp thể hiện:

Thửa đất số 259 diện tích 179,6m², tờ bản đồ số 32, xã T, huyện D do ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị M kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 221608 ngày 18/5/2018, vào sổ cấp giấy số CH 02499.

Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 221608 ngày 18/5/2018 cho ông T, bà M được thực hiện đúng theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và môi

trường và của UBND tỉnh Lâm Đồng và đã được UBND xã T xác nhận nguồn gốc đất, thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai theo quy định.

Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lầu Mã S đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị M trình bày:

Năm 2004, ông bà nhận chuyển nhượng mảnh đất nay thuộc thửa đất 259, tờ bản đồ số 32 diện tích 179,6m² tại xã T, huyện D của ông K. Việc chuyển nhượng được thực hiện bằng giấy tay. Tuy nhiên, hiện nay giấy mua bán đã thất lạc, hiện trạng là đất trống. Đến năm 2015, ông bà thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 221608 ngày 18/5/2018. Thời điểm làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận do ông bà bị thất lạc giấy mua bán nên ông bà đã nhờ ông K đến UBND xã T để xác nhận việc chuyển quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với ông K và đã được UBND xã T xác nhận chữ ký của các bên liên quan. Việc ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lầu Mã S ông bà không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hiện nay, ông bà đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K, bà K1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 259, tờ bản đồ số 32, diện tích 179,6m² tại xã T, huyện D do ông bà khai phá từ năm 1992. Quá trình sử dụng do đất khô cằn nên không trồng được gì. Năm 2008, ông bà chuyển nhượng lại diện tích đất này cho ông Lầu Mã S bằng giấy tay có thôn trưởng là ông K2 làm chứng, ông bà không chuyển nhượng diện tích đất này cho ông T, bà M. Tuy nhiên, năm 2018 bà M có đưa cho ông K 50.000 đồng và 02 ổ bánh mì nhờ ông đến UBND xã T xác nhận rằng ông Lầu Mã S đã bán đất cho bà M. Do không biết đọc, viết và cũng không nghe đọc lại nên ông K đã điểm chỉ vào biên bản. Đến năm 2019, khi ông S thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được thì ông K mới biết bà M đã được cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất này. Do vậy, ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lầu Mã S, đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, bà M đối với diện tích đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:

Ngày 23/01/2019, bà Phan Thị M và ông Nguyễn Đình T có lập hợp đồng thế chấp tài sản là thửa đất số 259, tờ bản đồ số 32 diện tích 179,6m² (60,7m² đất ở, 118,9m² đất trồng cây lâu năm) tại xã T, huyện D. Tài sản này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 221608 ngày 18/5/2018. Hiện nay, ngân hàng đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng số AA ngày 23/01/2019. Theo quy định của pháp luật thì

trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp sai nhưng chưa thực hiện chuyển quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền phải thu hồi, hủy bỏ để cấp lại. Do ông T, bà M đã thực hiện thế chấp vay vốn tại ngân hàng nên đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lầu Mã S yêu cầu hủy giấy chứng nhận trên thì ngân hàng không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ân Thị M trình bày: Bà là vợ của ông Lầu Mã S. Bà thống nhất với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Lầu Mã S đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện D đã cấp cho ông T, bà M.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2020/HC-ST ngày 08 tháng 7 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lầu Mã S.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 221608 ngày 18/5/2018 do UBND huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp cho cho vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị M.

Hủy Quyết định số 2313/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị M ngày 24/8/2018 của Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 20/7/2020, ông Nguyễn Đình T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phan Thị M đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình T trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị M trình bày: Nguồn gốc đất do ông K khai hoang từ năm 1992; sau đó ông K bán lại cho ông T, bà M năm 2002 với giá 80 triệu đồng gồm 40 triệu đồng tiền nợ vật liệu xây dựng và 40 triệu đồng trả tiền mặt. Ông T, bà M đã làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà M là đúng quy định pháp luật. Từ trước đến nay ông T, bà M là người quản lý, sử dụng đất, không có tranh chấp. Ông S, bà M không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì về việc mua bán đất ngoài lời khai của ông K. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình T; sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lầu Mã S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lầu Mã S trình bày: Ông T, bà M không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc mua bán với ông K. Thực tế diện tích đất tranh chấp do ông S, bà M trực tiếp quản lý, sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Ông T, bà M khai nhận về quá trình sử dụng đất không đúng với thực tế; có mâu thuẫn, khi khai sử dụng từ năm 2015, khi khai sử dụng năm 2002. Đồng thời, ông T, bà M cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đình T làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Ông Lầu Mã S khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số CM 221608 ngày 18/5/2018 do UBND huyện D cấp cho cho vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị M và Quyết định số 2313/QĐ-UBND ngày 24/8/2018 của Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị M.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà M gồm Đơn xin kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 76), Đơn xin xác nhận nguồn gốc sử dụng đất (BL 74), Phiếu lấy ý kiến dân cư về nguồn gốc sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại xã T, huyện D (BL 73), Biên bản xác minh nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 259 (BL 71) đều thể hiện nguồn gốc đất là do ông K khai phá năm 1992 và đến năm 2002 chuyển nhượng lại cho ông T, bà M. Tuy nhiên, trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tài liệu chuyển nhượng này, đồng thời, quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà M không cung cấp được văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất như tài liệu kê khai.

Theo Biên bản lấy lời khai ngày 07/5/2020 (BL 91) ông K trình bày rằng ông chỉ chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Lầu Mã S từ năm 2008 và được thể hiện bằng giấy viết tay có thôn trưởng là ông K2 làm chứng. Tại phiên tòa sơ

thẩm, ông K và bà K1 đều thừa nhận chữ ký trong “Giấy sang nhượng đất thổ cư” (BL 43) là của ông bà và hiện tại ông bà cũng không có tranh chấp gì với ông Lầu Mã S liên quan đến thửa đất nêu trên.

Theo sổ mục kê và bản đồ địa chính thể hiện phần đất này thuộc hành lang lộ giới cũ. Theo tài liệu xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (BL 130-131) thể hiện hiện trạng đất là đất trống không có tài sản gì trên đất. Điều này cũng phù hợp với xác nhận của cán bộ địa chính xã T cho biết diện tích thửa đất 259, tờ bản đồ số 32 trước đây là đất trống không có ai sử dụng và lời khai của bà Phan Thị M (BL 83) trình bày diện tích trên bỏ không chưa trồng cây gì.

Như vậy, việc ông T, bà M kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 259, tờ bản đồ số 32 diện tích 179,6m² loại đất trồng cây lâu năm là không đúng với thực tế sử dụng đất và không đúng thực tế nguồn gốc đất.

Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà M là không đảm bảo đúng quy định tại khoản 1 Điều 21; khoản 2 Điều 70; khoản 1 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà M là không có căn cứ pháp lý. Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lầu Mã S, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 221608 ngày 18/5/2018 do UBND huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị M là có căn cứ, đúng pháp luật. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm hủy Quyết định số 2313/QĐ-UBND ngày 24/8/2018 của Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị M là phù hợp.

Đối với giao dịch thế chấp giữa ông T, bà M với Ngân hàng N - Chi nhánh huyện D, Lâm Đồng II nếu có tranh chấp các bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác theo thủ tục tố tụng dân sự.

Tại cấp phúc thẩm, ông T, bà M không xuất trình được thêm tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[3] Ông Nguyễn Đình T là người cao tuổi, được miễn án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 241, Điều 242 Luật tổ tụng hành chính; Điều 32, Điều 33, Điều 34 của 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình T.

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2020/HC-ST ngày 08 tháng 7

năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lầu Mã S.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 221608 ngày 18/5/2018 do UBND huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị M.

Hủy Quyết định số 2313/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị M ngày 24/8/2018 của Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Án phí hành chính sơ thẩm được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Đình T được miễn án phí hành chính phúc thẩm.

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

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Hùng

Lê Thành Văn

Trần Thị Thu Thủy