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: 419/2023/HC-PT	
Ngày 16 – 6 – 2023	
V/v khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	

.

.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – Thư ký Toà 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 Hà Văn Hừng – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2023 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 phúc thẩm thụ lý số: 611/2022/TLPT-HC ngày 12 tháng 10 năm 2022 về khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 20/2022/HC-ST ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1162/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2023; giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Võ Thị Ngọc Đ, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 120/13, LTHG, Phường 6, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang, *(có mặt);*

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Ngọc Đ (theo Giấy ủy quyền ngày 27/10/2021)*:* Ông Lê Văn Hữu H, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 112/2, ĐBL, Phường 2, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang, *(có mặt).*

- *Người bị kiện:* Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn Ph - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang; địa chỉ: Số 371, đường HV, xã ĐT, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang, *(xin vắng mặt);*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang: Ông Lê Phát H1, Chức vụ: Phó Trưởng phòng đăng ký và cấp giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tiền Giang, *(vắng mặt).*

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

1. Ông Trần Văn Kh, sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp HP, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang, *(xin vắng mặt).*

2. Bà Trần Võ Thị Minh Ng, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 120/13, LTHG, Phường 6, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang, *(xin vắng mặt).*

3. Bà Trần Thị Hồng Kh1, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp HP, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang, *(có mặt).*

4. Ông Trần Ngọc V, sinh năm 1958, *(có mặt);*

5. Bà Cao Thị H2, sinh năm 1957, *(có mặt).*

Cùng địa chỉ: Ấp TH, xã TH, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc V, bà Cao Thị H2 và bà Trần Thị Hồng Kh1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Người khởi kiện bà Võ Thị Ngọc Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà Đ là ông Lê Văn Hữu H trình bày:*

Bà Đ và ông Trần Văn Kh cưới nhau từ năm 1978, có chung 02 con là: Trần Võ Thị Minh Ng, sinh năm 1979 và Trần Thị Hồng Kh1, sinh năm 1981. Khối tài sản chung của vợ, chồng bà Đ, ông Kh là thửa đất số: 964, tờ bản đồ số 01, diện tích 990m^2 loại đất vườn, thổ + 01 căn nhà cấp bốn, diện tích khoảng 300m^2, nằm trên thửa đất 964, thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện CG cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà (do ông Trần Văn Kh đứng tên đại diện) vào khoảng năm 1996, số vào sổ cấp giấy: 01041/QSDĐ/1541/UBND.

Vào khoảng năm 2010, do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng bà Đ thống nhất bán khoảng 500m^2 đất để trả nợ. Như vậy, diện tích thửa đất 964 của vợ chồng bà còn lại khoảng 490m^2. Năm 2015, do mâu thuẫn giữa bà và ông Kh không thể nào hàn gắn lại được, nên bà đã có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà được "ly hôn" với ông Kh.

Ngày 11/8/2015 Tòa án Nhân dân huyện CG đã có Bản án số: 77/2015/HN-ST, tuyên xử (chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà) và án có hiệu lực sau 15 ngày do không ai kháng cáo. Như vậy, căn nhà cấp bốn và diện tích đất còn lại khoảng 490m^2 là tài sản chung của vợ chồng, bà với ông Kh chưa

thỏa thuận phân chia, do sau khi ly hôn bà Đ bỏ về Phường 6, thành phố MT làm ăn sinh sống.

Ngày 20/10/2021, bà Đ có nhận được tin báo là ông Kh đang chuẩn bị bán nhà và đất nêu trên. Bà trở về xã HT, nhờ UBND xã HT hòa giải, yêu cầu ông Kh phải chia cho bà 01 kỷ phần bằng 50% diện tích nhà và 50% diện tích đất, chia ngay một lần trước khi ông Kh bán tài sản, thì lúc này bà Đ phát hiện ông Kh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất còn lại là 450m^2 cho cá nhân ông Kh đứng tên, nên bà không còn cách nào cản trở việc mua bán của ông Kh. Như vậy cho thấy, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất chưa chia cho ông Kh đứng tên là trái pháp luật. Bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 363891, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS21037 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 24/5/2017 cho ông Trần Văn Kh.

Ngày 03/12/2021, bà Võ Thị Ngọc Đ có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thị Hồng Kh1 ngày 15/11/2017 trên cơ sở hợp đồng tặng cho từ ông Kh.

- Người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang trình bày:

Ngày 05/9/1997, hộ ông Trần Văn Kh được UBND huyện CG cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 010411/QSDĐ/1541/QĐUB để xác nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 964, tờ bản đồ số 01, diện tích 990m^2 mục đích sử dụng "Thổ - Vườn", đất tại ấp HP, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang. Trong quá trình sử dụng, diện tích thửa đất có biến động giảm 87,5m^2 do bị thu hồi để mở rộng Lộ 30 (nay là Đường Tỉnh 878B Nhựa), giảm 474,8m^2 do thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số: 577/2005/DSPT ngày 07/12/2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Ngày 25/11/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CG tiến hành đo đạc thực tế thửa đất theo đề nghị của chủ sử dụng đất. Theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích đo địa chính số 55-2015 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CG duyệt ngày 11/12/2015, diện tích đất còn lại có số thửa đất mới là 471, tờ bản đồ số 08, diện tích 450,2m^2, mục đích sử dụng đất sau khi xác định diện tích đất ở: Đất ở tại nông thôn 300m^2, đất trồng cây lâu năm 150,2m^2.

Căn cứ hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận của chủ sử dụng đất theo kết quả đo đạc thực tế nêu trên, ngày 24/5/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi cho hộ ông Trần Văn Kh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ CS21037, thửa đất số 471,

tờ bản đồ số 08, diện tích 450,2m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 300m^2, đất trồng cây lâu năm 150,2m^2, đất tọa lạc tại ấp HP, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 05/10/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CG tiếp nhận hồ sơ tặng cho quyền sử dụng thửa đất 471 từ hộ ông Trần Văn Kh sang cho bà Trần Thị Hồng Kh1, theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng NTT công chứng ngày 23/9/2017, số công chứng 331, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Qua thẩm tra hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất đủ điều kiện và người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai. Ngày 15/11/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Trần Thị Hồng Kh1 Giấy chứng nhận số vào sổ CS21329.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS21037 ngày 24/5/2017 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi cho hộ ông Trần Văn Kh là đúng đối tượng sử dụng đất, trình tự thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định tại Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS21329 ngày 15/11/2017 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Trần Thị Hồng Kh1 do nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ hộ ông Trần Văn Kh là đúng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai 2013.

Do đó, đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận, Sở Tài nguyên và Môi trường không có cơ sở thực hiện. Nhưng trong trường hợp Tòa án có Bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật liên quan đến Giấy chứng nhận đã cấp, thì Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ căn cứ để thực hiện.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Kh trình bày:*

Ông và bà Đ cưới nhau từ năm 1978, có chung 02 con là: Trần Võ Thị Minh Ng và Trần Thị Hồng Kh1. Sau khi cưới nhau, cha mẹ ông có cho ông bà khoảng 150m^2 đất để cất nhà ở.

Khoảng năm 1985, vợ chồng ông có hoán đổi đất này với người cùng xóm là ông Nguyễn Văn Th2, cùng cư ngụ tại ấp HP, xã HT, huyện CG. Vợ chồng ông phải bù cho ông Th2 100 giạ lúa. Và kể từ đó vợ chồng ông cất nhà và sinh sống trên phần đất này, đến năm 1998 ông được UBND huyện CG cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 964, tờ bản đồ số 01, diện tích 990m^2, loại đất vườn, thổ. Số vào sổ cấp giấy: 01041/QSDĐ/1541/UBND (do ông đứng tên đại diện hộ gia đình).

Năm 2004, vợ chồng ông có vay vàng của bà Đoàn Thị Ph2 và ông Hồ Văn B1 cư ngụ tại ấp TP, xã TLT, huyện CT, Tiền Giang. Do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng ông bị bà Ph2, ông B1 siết nợ lấy 500m^2 đất của gia đình ông.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang số: 577/2005/DSPT ngày 07/12/2005, có hiệu lực, tuyên xử buộc ông và bà Đ giao cho bà Ph2, ông B1 diện tích đất 474,8m^2 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông. Vụ án kéo dài đến năm 2015 mới thi hành án xong.

Năm 2015, vợ ông làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện CG để yêu cầu "ly hôn" với ông. Tại Bản án số: 77/2015/HN-ST ngày 11/8/2015 của Tòa án nhân dân huyện CG (chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ ông). Cũng vào năm 2015, vợ ông và đứa con gái lớn là Trần Võ Thị Minh Ng đã cắt hộ khẩu chuyển về Phường 6, thành phố MT sinh sống. Còn ông thì vẫn tiếp tục sống tại đây với đứa con gái nhỏ là Trần Thị Hồng Kh1.

Nhận thấy vợ ông quyết định ra đi không trở về nhà này nữa, nên đến năm 2017 ông có giao cho con gái ông là Trần Thị Hồng Kh1 đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CG đăng ký yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất còn lại trong quyền sử dụng đất còn lại của vợ chồng ông sau khi đã thi hành án xong. Theo đó, ngày 24/5/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 363891, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 21037, thửa đất số 471, tờ bản đồ số 08, diện tích 450,2m^2, hình thức sử dụng (riêng), mục đích sử dụng (đất ở 300m^2, đất cây lâu năm 150,2m^2), cá nhân ông đứng tên.

Sau khi ông được cấp giấy chứng nhận thì bà Trần Thị Hồng Kh1 yêu cầu ông tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất để bà Kh1 có thể làm ăn với bạn bè, bà Kh1 hứa sẽ phụng dưỡng và lo lắng cho ông đến cuối đời.

Sau khi hoàn tất thủ tục tặng cho, bà Kh1 đã giữ được bản chính giấy chứng nhận của ông, thì bà Kh1 trở mặt đuổi ông ra khỏi nhà để bà Kh1 bán nhà đất. Khi bà Đ biết được bà Kh1 bán nhà đất nên bà Đ quay về yêu cầu ông chia tài sản chung.

Theo Bản án số 77/2015/HN-ST ngày 11/8/2015 của Tòa án nhân dân huyện CG thì tài sản chung của ông và bà Đ là diện tích đất còn lại 450,2m^2 trong giấy chứng nhận, thửa đất số 471, tờ bản đồ số 08. Như vậy, việc Trần Thị Hồng Kh1 (con gái ông) đăng ký yêu cầu cấp cho cá nhân ông hết diện 450,2m^2 là chưa đúng và ông tặng cho Trần Thị Hồng Kh1 hết toàn bộ quyền sử dụng đất này cũng là chưa đúng. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Võ Thị Minh Ng trình bày:* Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đ về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Kh1 và ông Kh là có căn cứ, bà không có yêu cầu tham gia tố tụng, cũng không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng Kh1 trình bày: Vào năm 2017, bà được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất tại ấp HP, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang, bà trực tiếp ở trên đất đó cho đến nay và bà đã chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên cho ông Trần Ngọc V và bà Cao Thị H2. Do đang tranh chấp nên cơ quan cấp giấy chứng nhận đợi kết quả của Tòa án giải quyết xong vụ kiện mới làm thủ tục sang tên. Bà yêu cầu nếu ai làm sai thì phải bồi thường và khắc phục hậu quả cho bà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc V và bà Cao Thị H2 trình bày:

Ông, bà có thỏa thuận với bà Trần Thị Hồng Kh1 nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 381,6m^2, thửa số 627, tờ bản đồ số 08 và diện tích 450,2m^2, thửa đất số 471, tờ bản đồ 08, đất tọa lạc tại ấp HP, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang do bà Trần Thị Hồng Kh1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thửa đất số 471 có ngôi nhà trên đất, có kết cấu mái ngói, vách tường, nền gạch men với giá 4.200.000.000 đồng (bốn tỷ hai trăm triệu đồng). Ngày 14/12/2021, vợ chồng ông, bà đã đưa trước cho bà Kh1 số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) và bà Kh1 đã nhận của ông, bà số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng), bà Kh1 đồng ý giao đất và ngôi nhà cho ông, bà. Số tiền còn lại 200.000.000 đồng khi nào làm giấy tờ xong thì ông, bà sẽ giao đủ cho bà Kh1.

Ông, bà có nhờ con trai là Trần Ngọc H3 đưa tiền 400.000.000 đồng và ký tên trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2021 có sự chứng kiến của ông Lê Văn H4, phần tiền còn lại 3.600.000.000 đồng H4 thay ông, bà đưa cho bà Kh1 ngày 15/12/2021.

Vào ngày 15/12/2021, giữa ông bà và chị Kh ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên tại Văn phòng công chứng LVP, địa chỉ ấp CH, xã TCN, huyện CT, tỉnh Tiền Giang xong thì chị Kh1 lại không tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông, bà, mà lại nói là đợi kết quả giải quyết của Tòa án tỉnh tranh chấp về vụ kiện hành chính của bà Đ kiện Sở Tài nguyên và Môi trường có liên quan đến ông Kh và bà Kh1.

Sau khi đưa cho bà Kh1 4.000.000.000 đồng nhưng bà Kh1 không chịu làm thủ tục sang tên cho ông, bà thì ông bà mới được bà Kh1 cho biết đất đang tranh chấp với mẹ ruột là bà Đ tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang. Trước đó, bà Kh1 cam đoan đất không tranh chấp và ông, bà đến nhà xem đất, nhà thì nhà chỉ có một mình bà Kh1, hoàn toàn không có ai khác ở trong nhà này, như vậy là bà Kh1 đã lừa dối ông, bà.

Hiện tại, vợ chồng ông, bà đã khởi kiện bà Kh1 tại Tòa án nhân dân huyện CG yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị Hồng Kh1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết tại Văn phòng công

chứng LVP, số công chứng 47, quyển số 01/2001/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2021; yêu cầu tiến hành làm thủ tục sang tên cho ông, bà phần đất diện tích 381,6m^2, thuộc thửa số 627, tờ bản đồ số 08 và diện tích đất 450,2m^2, thửa đất số 471, tờ bản đồ 08, đất tọa lạc tại ấp HP, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

Do đó, trong vụ án hành chính này, ông V và bà H2 không đồng ý với người khởi kiện bà Võ Thị Ngọc Đ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Kh và bà Kh1 để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người thứ ba ngay tình.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bà Võ Thị Ngọc Đ, có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn Hữu H tham gia phiên tòa trình bày, xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể, trước đây bà Đ khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 363891, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS21037 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 24/5/2017 cho ông Trần Văn Kh, nhưng đến ngày 15/11/2017 bà Trần Thị Hồng Kh1 đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 882751, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS21329 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 15/11/2017 trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/9/2017; theo đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với ông Trần Văn Kh. Do đó, bà Đ chỉ yêu cầu Tòa án xét xử hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 882751, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS21329 của bà Trần Thị Hồng Kh1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Ngọc V và bà Cao Thị H2, có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Huỳnh Nh tham gia phiên tòa trình bày, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ngọc Đ và cho rằng bà Đ chỉ ủy quyền cho ông Hậu yêu cầu hủy giấy của ông Kh không có yêu cầu hủy giấy của bà Kh1 nên ông Hậu đại diện theo ủy quyền yêu cầu hủy giấy chứng nhận của bà Kh1 là không hợp pháp, đồng thời việc ông V, bà H2 mua đất trên cơ sở ngay tình, do đó Tòa án phải bảo vệ cho người thứ ba ngay tình.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 20/2022/HC-ST ngày 29/6/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ngọc Đ về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 363891, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 21037 của Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 24/5/2017 cho hộ ông Trần Văn Kh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ngọc Đ.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 471, tờ bản đồ số 08, diện tích 450,2m^2, số vào sổ CS21329 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thị Hồng Kh1 ngày 15/11/2017, vị trí đất tọa lạc tại ấp HP, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 30/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc V và bà Cao Thị H2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết phúc thẩm lại toàn bộ nội dung vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ngọc Đ.

Ngày 14/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà Trần Thị Hồng Kh1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết phúc thẩm lại toàn bộ nội dung vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ngọc Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc V, bà Cao Thị H2 và bà Trần Thị Hồng Kh1 vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng giải quyết vụ án đúng theo quy định pháp luật; các đương sự tham gia giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc V, bà Cao Thị H2 và bà Trần Thị Hồng Kh1;

Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và quyết định, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ngọc Đ, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ CS21329 ngày 15/11/2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thị Hồng Kh1 đối với diện tích đất 450,2m^2 thửa đất số 471, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp HP, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang, là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc V, bà Cao Thị H2 và bà Trần Thị Hồng Kh1 kháng cáo nhưng

không đưa ra được tình tiết nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông V, bà H2 và bà Kh1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc V, bà Cao Thị H2 và bà Trần Thị Hồng Kh1 nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của Luật Tố tụng hành chính nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Kh, bà Trần Võ Thị Minh Ng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 4 Điều 225 của Luật Tố tụng hành chính.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] *Về việc tiến hành tố tụng giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm.*

Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

[2] *Về tính hợp pháp và trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị khiếu kiện:*

[2.1] Ngày 05/9/1997, hộ ông Trần Văn Kh được UBND huyện CG cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 010411/QSDĐ/1541/QĐUB đối với diện tích 990m^2, tọa lạc tại ấp HP, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang. Tại thời điểm cấp giấy, hộ ông Trần Văn Kh gồm 04 người là vợ chồng ông Trần Văn Kh, bà Võ Thị Ngọc Đ, cùng 02 con của ông Kh và bà Đ là Trần Võ Thị Minh Ng, sinh năm 1979 và Trần Thị Hồng Kh1, sinh năm 1981.

[2.2] Quá trình sử dụng, diện tích đất nên trên có biến động giảm 87,5m^2 do bị thu hồi để mở rộng Lộ 30 (nay là Đường Tỉnh lộ 878B); giảm 474,8m^2 do thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 577/2005/DS-PT ngày 07/12/2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Đến năm 2015, bà Đ làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện CG để yêu cầu ly hôn với ông Kh. Tại Bản án số: 77/2015/HN-ST ngày 11/8/2015 của Tòa án nhân dân huyện CG đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Tuy nhiên, trong bản án hôn nhân này, Tòa án chỉ giải quyết về vấn đề tình cảm là cho bà Đ ly hôn với ông Kh, không giải quyết về tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân vì không có đương sự nào yêu cầu giải quyết.

Ngày 24/5/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp đổi cho hộ ông Trần Văn Kh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ CS21037, thửa đất số 471, tờ bản đồ số 08, diện tích 450,2m^2. Nhưng trong hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận cho hộ ông Trần Văn Kh không có ý kiến của bà Đ, bà Ng và bà Kh1. Qua đó có đủ cơ sở xác định thửa đất số 471, tờ bản đồ số 08, diện tích 450,2m^2 và tài sản gắn liền với đất không thuộc quyền sử dụng, sở hữu của riêng cá nhân ông Kh.

[2.3] Ngày 15/11/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giấy chứng nhận: CS21329 cho bà Trần Thị Hồng Kh1 đối với thửa đất số 471, tờ bản đồ số 08, diện tích 450,2m^2 là trên cơ sở Hồ sơ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng NTT công chứng ngày 23/9/2017, số công chứng 331, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, quyền sử dụng diện tích đất 450,2m^2, thửa số 471, tờ bản đồ số 08, vẫn là tài sản chung của các thành viên trong hộ ông Trần Văn Kh nêu trên, trong khi tại hợp đồng này chỉ có một mình ông Kh ký tặng cho bà Kh1 diện tích thửa đất này, không có chữ ký của bà Đ và bà Ng, nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang vẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trần Thị Hồng Kh1 đối với thửa đất này, là vi phạm quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 167 Luật Đai đai năm 2013, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các thành viên còn lại trong hộ, trong đó có bà Đ.

[2.4] Vụ án này được Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thụ lý giải quyết theo Thông báo thụ lý vụ án hành chính số: 23/2021/TLST-HC ngày 04/11/2021. Ngày 03/12/2021, bà Võ Thị Ngọc Đ đã có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ CS21329 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Trần Thị Hồng Kh1 ngày 15/11/2017. Quá trình tố tụng, Tòa án đã tống đạt Thông báo thụ lý, Thông báo thụ lý bổ sung hợp lệ cho bà Trần Thị Hồng Kh1 theo quy định tại khoản 4 Điều 106 Luật Tố tụng hành chính. Tuy nhiên, đến ngày 15/12/2021, tại Văn phòng công chứng LVP, bà Trần Thị Hồng Kh1 vẫn ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Ngọc V và bà Cao Thị H2 thửa số 471, tờ bản đồ số 08, diện tích 450,2m^2, tọa lạc tại ấp HP, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS21329 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thị Hồng Kh1. Như vậy, việc bà Kh1 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 471, tờ bản đồ số 08, diện tích 450m^2 cho ông V, bà H2 ngày 15/12/2021 là trong khi Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã thụ lý và đang giải quyết vụ án vụ án hành chính.

Thêm nữa, hiện nay thửa số 471, tờ bản đồ số 08, diện tích 450,2m^2, tọa lạc tại ấp HP, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang vẫn do bà Trần Thị Hồng Kh1 đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS21329 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Kh1 ngày 15/11/2017.

[2.5] Hiện tại, vợ chồng ông Trần Ngọc V, bà Cao Thị H2 đã khởi kiện bà Kh1 tại Tòa án nhân dân huyện CG, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị Hồng Kh1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết tại Văn phòng công chứng LVP, số công chứng 47, quyển số 01/2001/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2021; yêu cầu tiến hành làm thủ tục sang tên cho ông, bà phần đất diện tích 381,6m^2, thuộc thửa số 627, tờ bản đồ số 08 và diện tích đất 450,2m^2, thửa đất số 471, tờ bản đồ 08, đất tọa lạc tại ấp HP, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang. Như vậy là các yêu cầu này của vợ chồng ông V, bà H2 đã được Tòa án có thẩm quyền thụ lý giải quyết bằng một vụ án dân sự theo quy định pháp luật. Đây không phải là căn cứ để giải quyết vụ án hành chính này.

[2.6] Từ những tài liệu, chứng cứ và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ngọc Đ, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 471, tờ bản đồ số 08, diện tích 450,2m^2, số vào sổ CS21329 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho chị Trần Thị Hồng Kh1 ngày 15/11/2017, vị trí đất tọa lạc tại ấp HP, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang, là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc V, bà Cao Thị H2 và bà Trần Thị Hồng Kh1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với ý kiến, quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của ông V, bà H2 và bà Kh1; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm;

[4.1] Miễn nộp án phí hành chính phúc thẩm cho ông Trần Ngọc V và bà Cao Thị H2 do là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[4.2] Đương sự kháng cáo bà Trần Thị Hồng Kh1 phải nộp theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính.

1- Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc V, bà Cao Thị H2 và bà Trần Thị Hồng Kh1; giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số: 20/2022/HC-ST ngày 29/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang:

Căn cứ Điều 30, điểm a khoản 2 Điều 116, b khoản 1 Điều 143, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ vào điểm d khoản 2 Điều 166, khoản 1, khoản 2 Điều 167 Luật Đai đai năm 2013; Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giãm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ngọc Đ về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 363891, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS21037 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 24/5/2017 cho hộ ông Trần Văn Kh.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ngọc Đ.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 471, tờ bản đồ số 08, diện tích 450,2m^2, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS21329 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thị Hồng Kh1 ngày 15/11/2017, vị trí đất tọa lạc tại ấp HP, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

1.3. Về án phí hành chính sơ thẩm:

+ Người khởi kiện bà Võ Thị Ngọc Đ không phải nộp. Hoàn trả lại cho bà Võ Thị Ngọc Đ tổng số tiền tạm ứng án phí là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng đã nộp (do ông Lê Văn Hữu H nộp thay) theo Biên lai thu số 0000018 ngày 04/11/2021 và Biên lai thu số 0000042 ngày 03/12/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

+ Người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí hành chính sơ thẩm.

2- Về án phí hành chính phúc thẩm:

+ Đương sự kháng cáo ông Trần Ngọc V và bà Cao Thị H2 được miễn nộp án phí hành chính phúc thẩm.

+ Đương sự kháng cáo bà Trần Thị Hồng Kh1 phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm bà Kh1 đã nộp theo Biên lai thu số: 0000246 ngày 14/7/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang; bà Kh1 đã nộp đủ án phí hành chính phúc thẩm.

Bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 16 tháng 6 năm 2023./.

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao;
– VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
– TAND tỉnh Tiền Giang;
– VKSND tỉnh Tiền Giang ;
– Cục THADS tỉnh Tiền Giang ;
– Các đương sự;
– Lưu: HS, VP (21b).

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

Đỗ Đình Thanh