

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

Bản án số:562/2024/HC-PT  
Ngày: 30/9/2024  
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 HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Mạnh Tiến;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Vũ Đông;  
Ông Phạm Việt Hà.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đặng Thị Cẩm Ly- Thẩm tra viên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:**  
Bùi Quang Huy- Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 276/2024/TLPT-HC ngày 02 tháng 7 năm 2024 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”, do có kháng cáo của người khởi kiện đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 145/2023/HC-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

\* **Người khởi kiện:** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1949; nơi cư trú: ngõ C, xóm D thôn H, xã H, huyện Đ, thành phố Hà Nội; Có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông L:

Luật sư Đỗ Mạnh H – Công ty luật TNHH Hùng Tín Đoàn luật sư thành  
phố H. Có mặt.

**\* Người bị kiện:**

1. Ủy ban nhân dân huyện Đ, thành phố Hà Nội; trụ sở: đường C, khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H; trụ sở: số A H, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân xã H, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

2. Anh Nguyễn Khắc Minh T, sinh năm 1990; nơi ĐKKHKT: số G đường F khu Đ, phường P, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

3. Ông Ngô Dương H1, sinh năm 1947; nơi ĐKKHKT: P01-B3, số B L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội; tạm trú: 14.05 chung cư A, phường P, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

4. Anh Trương Chí S, sinh năm 1982; nơi cư trú: thôn H, xã H, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

5. Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1989; nơi cư trú: thôn H, xã H, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

6. Chị Bé Anh H3, sinh năm 1988; nơi cư trú: xóm D, thôn H, xã H, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

7. Chị Lê Thị P, sinh năm 1996; nơi cư trú: thôn H, xã H, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị P- Anh Lê Hữu L1 - sinh năm 1972, chị Nguyễn Thị T1- 1975, nơi cư trú: Xóm B thôn H, xã H, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

8. Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1981; nơi cư trú: xóm D, thôn H, xã H, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Có mặt.

9. Anh Nguyễn Văn L2, sinh năm 1983; nơi cư trú: xóm D, thôn H, xã H, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Có mặt.

10. Văn phòng C (nay là Văn phòng C1); địa chỉ: số G Quán T, quận B, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

11. Văn phòng C2; địa chỉ: số F C, U, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

12. Văn phòng C3; địa chỉ: số A, tổ C, thị trấn Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 32, diện tích 229m<sup>2</sup> tại thôn H, xã H do Hợp tác xã N1 cấp đất giao dân cho gia đình ông Nguyễn Văn L vào năm 1990 (*đúng tên bà Vũ Thị T2 là vợ ông L*). Ngày 28/03/1996, bà Vũ Thị T2 chết nên gia đình chỉ còn ông L và 2 người con chung của ông L và bà T2 là anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn L2. Năm 2001, ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng cho ông Ngô Dương H1 toàn bộ thửa đất trên có sự nhất trí của 2 con là anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn L2, hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã H ngày 02/4/2001. Ngày 17/4/2009, ông Ngô Dương H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khắc Minh T toàn bộ thửa đất trên, hợp đồng chuyển nhượng là giấy tờ viết tay giữa 02 bên.

Ngày 20/5/2010, ông Nguyễn Khắc Minh T kê khai, nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 32, diện tích 229m<sup>2</sup> đến ủy ban nhân dân (UBND) xã H. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, UBND xã đã tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất; họp lấy ý kiến khu dân cư; Hội

đồng xét duyệt hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Sau khi thẩm tra hồ sơ, ngày 30/8/2010 UBND huyện Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 420163 cho ông Nguyễn Khắc Minh T tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 32, diện tích 229m<sup>2</sup> thuộc thôn H, xã H, huyện Đ, Hà Nội.

Ngày 13/12/2010, ông Nguyễn Khắc Minh T chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất trên cho bà B Ánh Hồng theo Hợp đồng số 552/2010/HĐCN lập tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1). Ngày 28/12/2010, UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 597695 cho bà B Ánh Hồng đối với diện tích đất trên.

Ngày 18/9/2018, bà Bé Ánh H4 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Trương Chí S, vợ là bà Nguyễn Thị H2. Ngày 29/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CP 762861 cho ông Trương Chí S và bà Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất này.

Ngày 28/7/2020, ông Trương Chí S và bà Nguyễn Thị H2 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Lê Thị P. Việc chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng C3. Tuy nhiên, do ông L có yêu cầu ngăn chặn việc mua bán chuyển dịch nên bà Lê Thị P chưa thực hiện được việc sang tên chuyển nhượng.

**\* Người khởi kiện là ông Nguyễn Văn L trình bày:** Thửa đất diện tích 229m<sup>2</sup> số 04 tờ bản đồ số 32 tại thôn H, xã H, huyện Đ, thành phố Hà Nội đứng tên Vũ Thị T2 là vợ ông L. Vợ ông mất năm 1996. Khi còn sống vợ ông không có bất kỳ giao dịch nào mua bán thửa đất này với ai kể cả việc cho tặng hoặc di chúc cho ai khác. Sau khi vợ ông mất, ông có thực hiện giao dịch chuyển nhượng thửa đất trên với ông Ngô Dương H1 vào ngày 02/04/2001. Ban đầu hai bên mới làm thủ tục, hợp đồng giao quyền sử dụng đất 229m<sup>2</sup> chưa ghi rõ lô, thửa do ông H1 soạn thảo sẵn và ghi số tiền là 60 triệu đồng. Lý do ghi ít tiền mục đích là để ông H1 đi làm thủ tục để được giảm thuế. Ngoài ra còn giấy viết tay của ông tự viết với nội dung bán 237.5m<sup>2</sup> thửa đất số 04 tờ bản đồ số 32 với giá 520 triệu đồng. Giấy tờ mua bán chưa có chứng thực của chính quyền. Còn hợp đồng do ông H1 soạn thảo thì có chứng thực của UBND xã H. Thực chất việc chuyển nhượng với số tiền 520 triệu đồng là đúng, ông L đã nhận đủ 520 triệu đồng của ông H1 nhưng ông chưa thực hiện việc bàn giao thửa đất cho ông H1 do chưa thống nhất về mốc giới, vị trí thửa đất. Thửa đất này hiện nay ông vẫn đang quản lý và trồng cây ăn quả. Tuy nhiên không hiểu lý do gì UBND huyện Đ lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Khắc Minh T, trong khi gia đình ông vẫn đang trực tiếp sử dụng đất trên, ông T đã chuyển nhượng cho bà Bé Ánh H4, sau đó bà H4 đã chuyển nhượng cho ông Trương Chí S và vợ là Nguyễn Thị H2.

Nay ông L khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội yêu cầu hủy bỏ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Khắc Minh T, bà Bé Ánh H4, ông Trương Chí S và bà Nguyễn Thị H2. Cụ thể yêu cầu hủy bỏ

các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận số): BC 420163 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Khắc Minh T ngày 30/8/2010; BD 597695 do UBND huyện Đ cấp cho bà B Ánh Hồng ngày 28/12/2010; CP 762861 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp cho ông Trương Chí S và bà Nguyễn Thị H2 ngày 29/12/2018.

**\* Người bị kiện là UBND huyện Đ trình bày:** Đối với việc lập hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Khắc Minh T được thực hiện đúng quy định pháp luật và trong quá trình giải quyết UBND huyện Đ không nhận được bất cứ thắc mắc, khiếu nại nào liên quan. Ngoài ra, không còn hồ sơ lưu nào liên quan đến việc cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* Người bị kiện là Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H:** Ngày 18/9/2018, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Đ nhận được hồ sơ đề nghị đăng ký biến động tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 32, thôn H, xã H, huyện Đ của bà B Ánh H4 chuyển nhượng cho ông Trương Chí S và bà Nguyễn Thị H2. Ngày 26/12/2018 Văn phòng Đ chi nhánh huyện Đ đã đăng ký biến động vào Giấy chứng nhận số BD 597695. Ngày 29/12/2018, Sở T đã cấp Giấy chứng nhận số CP 762861 trên cho ông Trương Chí S và bà Nguyễn Thị H2.

**\* UBND xã H:** Đã cung cấp tài liệu hồ sơ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Khắc Minh T. Đối với việc lập hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Khắc Minh T được thực hiện đầy đủ các bước theo đúng quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* Ông Trương Chí S, bà B Ánh H3, bà Lê Thị P:** Đã cung cấp các tài liệu liên quan, xác nhận quá trình chuyển nhượng diện tích đất như đã trình bày ở trên và xác định việc mua bán chuyển nhượng của các bên là hợp pháp và đúng quy định.

**\* Ông Nguyễn Khắc Minh T và ông Ngô Dương H1** đã được Tòa án tiến hành tổng đạt, ủy thác, niêm yết các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật nhưng hiện ông T không gửi bản tự khai, quan điểm về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 145/2023/HC-ST ngày 27/6/2023, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định: Áp dụng khoản 3 và khoản 4 Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 116; khoản 1 Điều 158; điểm b khoản 1 Điều 143; khoản 2 Điều 165; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 194; Điều 204, Điều 206; khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân các cấp; Nghị quyết số

326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Xử: Bác các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L.

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

Ngày 6/7/2023, người khởi kiện là ông Nguyễn Văn L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên toà phúc thẩm:*

Người khởi kiện ông Nguyễn Văn L: giữ nguyên kháng cáo, giữ nguyên các ý kiến trình bày tại giai đoạn xét xử sơ thẩm. Ông L trình bày nộp thuế đất đến năm 2010 sau đó không nộp vì ông T đã được cấp giấy chứng nhận. Ông L trình bày không thay đổi việc mua bán, chờ ông H1 để sang tên nhưng ông H1 lại bán cho ông T giấy viết tay. Ông T không là người Hải Bôi mà được cấp giấy chứng nhận. Thửa đất được thừa kế cho những người khác, không đủ chữ ký mà vẫn sang tên chuyển nhượng. Ông L, anh N, anh L2 cho rằng anh L2 tự ký vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thay cho anh N.

Anh N xuất trình thêm bản photo sổ trả bằng của anh N, đề nghị Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ mới. Nhưng không xuất trình cuống báo phát hoặc biên bản giao nhận yêu cầu trường học anh N cung cấp chứng cứ. Tại phiên toà, anh N cũng xác nhận anh biết việc mua bán nhưng do nghĩ là đã xong rồi nên chấp nhận không khởi kiện.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông L cũng tranh luận làm rõ hơn các nội dung khởi kiện và ý kiến chứng minh cho yêu cầu khởi kiện. Cho rằng giao dịch vô hiệu do giả tạo, vì giả tạo về giá, giả tạo về chữ ký, thiếu hàng thừa kế. Cho rằng ông L quản lý đất đến năm 2021.

Ông L cũng xác định tranh chấp này chưa được ông L khởi kiện vụ án nào, tranh chấp chưa được giải quyết bởi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Người bị kiện vắng mặt, không có ý kiến trình bày bổ sung.

Anh L1 trình bày, anh L1 là người địa phương đó nên biết rất rõ về thửa đất. Qua mỗi người mua đều tôn tạo thửa đất vì đất lúc mua thùng vũng rất sâu. Anh L1 tranh luận về việc quản lý đất, khẳng định đã quản lý từ năm 2021 và trước đó những người mua đã quản lý tôn tạo đất. Ông H1 và những người khác đã nhận đất quản lý từ năm 2010 đến nay, tôn tạo đất từ năm 2010, xây tường bao; làm nhà năm 2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: không có ý kiến bổ sung gì thêm so với giai đoạn sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Căn cứ các Điều 204; 205; 206 Luật tố tụng hành chính, đơn kháng cáo của ông L trong hạn luật định, đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án ở giai đoạn phúc thẩm tới thời điểm này thấy rằng Thẩm phán được phân công nghiên cứu giải quyết vụ án và những người tiến hành tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Từ khi thụ lý vụ án ở giai đoạn phúc thẩm tới thời điểm này các đương sự đã thực hiện đúng quy định Luật Tố tụng hành chính.

- Về yêu cầu của anh N, ông L và Luật sư đề nghị giám định: Viện kiểm sát xác định không cần thiết phải giám định, vì tài liệu chứng cứ đã rõ.

- Về nội dung: xét kháng cáo của người khởi kiện, căn cứ vào các ý kiến trình bày của các đương sự và tài liệu có trong hồ sơ vụ án; Viện kiểm sát nhận thấy yêu cầu khởi kiện của ông L là không có căn cứ, do đó Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông L là đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 241 LTTHC, bác kháng cáo, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người khởi kiện là ông Nguyễn Văn L yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội hủy Giấy chứng nhận số BC 420163 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Khắc Minh T, Giấy chứng nhận số BD 597695 do UBND huyện Đ cấp cho bà B Ánh Hồng ngày 28/12/2010 và Giấy chứng nhận số CP 762861 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp cho ông Trương Chí S và bà Nguyễn Thị H2 ngày 29/12/2018 đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 32, diện tích 229m<sup>2</sup> thôn H, xã H huyện Đ. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền phù hợp quy định tại khoản 3 và 4 Điều 3, Điều 30, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[1.1] Về thời hiệu khởi kiện: ông L có đơn đề nghị cung cấp thông tin thửa đất 04, tờ bản đồ số 32, diện tích 229m<sup>2</sup> thôn H, xã H, huyện Đ của gia đình ông. Ngày 31/10/2019, Văn phòng Đ chi nhánh huyện Đ cung cấp thông tin và lịch sử biến động thửa đất trên hiện đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Khắc Minh T. Ngày 06/12/2019, ông L khởi kiện các Quyết định trên là còn thời hiệu khởi kiện.

[1.2] Ngày 13/11/2020, 25/01/2021 và ngày 11/3/2021, ông Nguyễn Văn L nộp bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L với ông Ngô Dương H1, giữa ông H1 với ông Nguyễn Khắc Minh T, giữa ông T

với bà Bé Ánh H4, giữa, bà H4 với ông Trương Chí S và bà Nguyễn Thị H2, giữa ông Trương Chí S và bà Nguyễn Thị H2 với bà Nguyễn Thị P1. Sau đó, ông Nguyễn Văn L đã rút toàn bộ yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện, không yêu cầu giải quyết hủy các giao dịch dân sự trong cùng vụ án hành chính này. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã không thụ lý và trả lại đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung này cho ông L, là có căn cứ.

[1.3] Xét đề nghị trưng cầu giám định của anh N, trong suốt quá trình bán đất từ năm 2001 đến trước phiên toà phúc thẩm, anh N không khởi kiện, không có ý kiến gì. Tại phiên toà, anh N cũng không xuất trình chứng cứ về việc đã tự mình áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu chứng cứ nhưng không thu thập được. Căn cứ khoản 1 Điều 78, khoản 2 Điều 93 Luật tổ tụng hành chính, Tòa án không có nghĩa vụ thu thập chứng cứ trong trường hợp này. Hơn nữa, nếu qua giám định xác định được anh N không ký vào hợp đồng mua bán cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án là: việc mua bán diễn ra từ năm 2001 đến khi khởi kiện, anh N biết mà không có ý kiến khiếu nại, tranh chấp gì. Vụ án này ông L khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp và có căn cứ của các quyết định hành chính. Nếu có việc những người khác mua bán đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh N thì các đương sự có quyền khởi kiện bảo vệ quyền lợi trong vụ án dân sự khác.

[2] Về nội dung: Ông L kháng cáo toàn bộ bản án, Hội đồng xét xử xem xét các quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Xét các căn cứ đề Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của ông L đề nghị hủy các Giấy chứng nhận số: BC 420163 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Khắc Minh T ngày 30/8/2010; BD 597695 do UBND huyện Đ cấp cho bà B Ánh Hồng ngày 28/12/2010; CP 762861 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp cho ông Trương Chí S và bà Nguyễn Thị H2 ngày 29/12/2018.

[2.1] Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp các Giấy chứng nhận

Theo quy định tại Điều 123 Luật đất đai 2003; Khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai 2013 Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP khoản 23 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP Các quy trình nhận, xử lý hồ sơ, thời hạn giải quyết cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận nêu trên đã đúng là có căn cứ.

[2.2] Về tính có căn cứ của các quyết định hành chính bị khởi kiện:

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 420163 cấp ngày 30/8/2010 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 597695 cấp ngày 28/12/2010: Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 32, diện tích 229m<sup>2</sup> tại thôn H, xã H do Hợp tác xã N1 cấp đất giao dân cho gia đình ông Nguyễn Văn L vào năm 1990 (*đừng tên bà Vũ Thị T2 là vợ ông L*). Ngày 28/03/1996, bà Vũ Thị T2 chết nên gia đình chỉ còn ông L và 2 người con chung của ông L và bà T2 là anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn L2 là những người thuộc hàng thừa kế thứ

nhất của bà T2. Năm 2001, ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng cho ông Ngô Dương H1 toàn bộ thửa đất trên có sự nhất trí của anh Nguyễn Văn L2, sau này anh Nguyễn Văn N biết và không phản đối, chấp nhận hợp đồng đã xong. Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã H ngày 02/4/2001. Trước khi có Luật đất đai năm 2003, hợp đồng có xác nhận của UBND xã có giá trị như hợp đồng được công chứng, chứng thực; giao dịch này cũng phù hợp với Điều 691 BLDS 1995.

Ông L, anh N, anh L2, Luật sư cho rằng anh L2 tự ký vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thay cho anh N, nên hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, trong suốt giai đoạn từ khi bán năm 2001 đến trước phiên tòa phúc thẩm. Ông L, anh N, anh L2 không có ý kiến gì. Hơn nữa đất tranh chấp ngay gần nhà anh N, đã được người mua xây dựng tường bao quản lý sử dụng; anh N biết mà không có ý kiến gì. Thể hiện anh N không phản đối việc mua bán, đồng thuận với việc mua bán. Tại phiên tòa, anh Nguyễn Văn N cũng thừa nhận biết việc ký kết hợp đồng và chấp nhận hợp đồng đã xong không phản đối, khiếu kiện. Người mua đã quản lý, tôn tạo đất trong nhiều năm; xây tường, nhà, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L đã nhận đủ số tiền trên. Do đó căn cứ Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, hợp đồng mua bán đã hoàn thành, phát sinh hiệu lực, cần phải công nhận quyền sử dụng đất cho người mua và bảo vệ quyền lợi của người thứ 3 ngay tình là những người đã nhận chuyển nhượng đất sau cùng không biết việc tranh chấp giữa ông L và ông H1.

Ông L cho rằng ông chưa thực hiện việc bàn giao thửa đất cho ông H1 do chưa thống nhất về mốc giới, vị trí thửa đất. Thửa đất này hiện nay ông vẫn đang quản lý và trồng cây ăn quả đến năm 2021. Tuy nhiên, tại Biên bản xem xét thẩm định ngày 28/12/2021 thể hiện vị trí đất tranh chấp toàn bộ 4 phía được xây tường gạch cao 2m, có 1 cổng sắt và 01 nhà tạm. Thời điểm xem xét ông Nguyễn Văn L không quản lý, sử dụng diện tích đất này mà do bà Lê Thị P đang quản lý. Ông L có phần diện tích nhà đất và đang sinh sống đối diện với thửa đất này, cách nhau bằng con đường làng. Mặt khác ông L cũng thừa nhận: từ khi UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Khắc Minh T, ông L không nộp thuế sử dụng đất hàng năm đối với thửa đất này. Ông L thừa nhận không phải là người xây tường bao và căn nhà tạm trên đất. Điều này chứng minh ông L trên thực tế không quản lý sử dụng diện tích đất trên.

Do đó, việc ông H1 chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Khắc Minh T là không trái quy định của pháp luật. Ngày 20/5/2010 ông Nguyễn Khắc Minh T kê khai, nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 32, diện tích 229m<sup>2</sup> đến UBND xã H. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, UBND xã H đã tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất; Hợp lý ý kiến khu dân cư; Hội đồng xét duyệt hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo đúng quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết không có ý kiến phản ánh hay thắc mắc, khiếu nại. Ngày 30/8/2010, UBND huyện Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 420163 cho ông Nguyễn Khắc Minh T. Ông L biết ông T đã được cấp giấy chứng nhận từ năm 2010, do đó ông L không được tiếp tục nộp thuế.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, ngày 13/12/2010, ông Nguyễn Khắc Minh T chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất trên cho bà B Ánh Hồng theo Hợp đồng số 552/2010/HĐCN lập tại Văn phòng C. Ngày 28/12/2010, UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 597695 cho bà B Ánh Hồng đối với diện tích đất trên. Việc chuyển nhượng giữa ông T và bà H4 đã được thực hiện tại cơ quan công chứng là hợp pháp, Tòa án cấp sơ thẩm có căn cứ khi nhận định UBND huyện Đ thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận số BD 597695 cho bà B Ánh Hồng đúng pháp luật.

Như vậy, ông L yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Khắc Minh T và bà B Ánh H4 là không có căn cứ theo khoản 2 Điều 106, Luật đất đai 2013 và khoản 5 Điều 87, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 762861 được Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp cho ông Trương Chí S và bà Nguyễn Thị H2: Như đã phân tích trên việc UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Khắc Minh T là có căn cứ. Do đó, xác định việc ông T chuyển nhượng thửa đất trên cho bà B Ánh H4, bà H4 đã được công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất UBND huyện Đ cấp ngày 28/12/2010. Ngày 18/9/2018 bà H4 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Trương Chí S, vợ là bà Nguyễn Thị H2 theo Hợp đồng số 2018/HĐCN/2018 lập tại Văn phòng C2. Hội đồng xét xử nhận định đây là giao dịch hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, ngày 29/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp Giấy chứng nhận mang tên ông Trương Chí S và bà Nguyễn Thị H2 là đúng quy định của pháp luật. Sau đó, ông Trương Chí S và bà Nguyễn Thị H2 đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị P, hợp đồng mua bán được thực hiện công chứng tại Văn phòng C3 ngày 28/7/2020. Tuy nhiên, do ông L khởi kiện ra Tòa án nên bà Lê Thị P chưa thực hiện được việc đăng ký biến động của thửa đất để công nhận quyền sử dụng hợp pháp.

[2.3] Về án phí sơ thẩm và các vấn đề khác: Tòa án cấp sơ thẩm quyết định đã phù hợp pháp luật.

[2.4] Từ phân tích, nhận định và đánh giá trên, Hội đồng xét xử xét thấy các quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đã phù hợp. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của V đại diện Viện kiểm sát bác kháng cáo của ông L, căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do là người cao tuổi, nên ông L được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính; 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, xử:

1. Bác kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn Văn L; Giữ nguyên các quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 145/2023/HCST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.
2. Về án phí: Miễn án phí hành chính phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn L.
3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

### ***Nơi nhận:***

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND Tp Hà Nội;
- VKSND Tp Hà Nội;
- Cục THADS Tp Hà Nội;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu HS; HCTP.

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

**Nguyễn Mạnh Tiến**