

Bản án số: 306/2021/HC-PT

Ngày 31-12-2021

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 **Phạm Việt Cường.**

Các Thẩm phán:

Ông **Lê Phước Thanh.**

Ông **Trần Quốc Cường.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Minh Hoàng** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông **Lê Ra** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31-12-2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 211/2021/TLPT-HC ngày 27-5-2021 về “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 15/2021/HC-ST ngày 14-4-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 688/2021/QĐ-PT ngày 08-12-2021, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện:

Bà **Lê Thị Xuân T**, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Thôn 5, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Xuân T:

Luật sư **Phạm Công H** - Công ty Luật S - Chi nhánh Đắk Lắk; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Người bị kiện:

Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố 3, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 10/UQ-UBND ngày 09-11-2020):
Ông **Y Êban** - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện K, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị M; địa chỉ cư trú: huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Phạm Ngọc H; địa chỉ cư trú: Thôn 5, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.3. Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Hoàng Hải K; địa chỉ: Thôn 5, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thu T - Chức vụ: Giám đốc, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Bà Đặng Thị Thanh T; địa chỉ cư trú: Thôn 5, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện, bà Lê Thị Xuân T trình bày:

Bà và bà Đặng Thị Thanh T có mối quan hệ là chị em dâu. Gia đình bà và gia đình bà T có khai hoang diện tích đất gần nhau. Gia đình bà khai hoang diện tích đất khoảng 510 m² (chiều ngang 30 m, chiều dài 17 m), có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp ông Trần Văn S; phía Tây giáp bà Đặng Thị Thanh T; phía Nam giáp tỉnh lộ 12; phía Bắc giáp đất 5% của xã.

Năm 2009, bà Đặng Thị Thanh T chuyển nhượng một phần đất cho gia đình bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh; năm 2014, bà Hạnh chuyển nhượng cho gia đình ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị M. Đối với phần diện tích của gia đình bà, thì sau khi khai hoang gia đình bà trồng hoa màu.

Đến năm 2014, gia đình bà đổ đất và cho bà Hạnh mượn để trồng cỏ chăn nuôi. Cùng năm 2014, gia đình bà có ý định chuyển nhượng 20 m chiều ngang cho gia đình ông S và bà M, nên nhà ông S và bà M có nhờ ông Phạm Ngọc H (là chồng bà) viết 01 giấy sang nhượng đất để ông S tới Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) liên hệ thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ). Các bên cam kết trường hợp được cấp Giấy CNQSDĐ, thì mới tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Sau khi ông H viết giấy, vợ chồng ông S cầm giấy mà không quay lại và cũng không có ý kiến về việc chuyển nhượng. Do đó, các bên mới chỉ viết giấy với tay với nhau về việc chuyển nhượng đất, chứ thực tế chưa giao nhận tiền và chưa giao đất. Ông H viết giấy sang nhượng vào năm 2014, nhưng lại ghi nhầm thành năm 2003, vì tại thời điểm đó Chứng minh nhân dân của vợ chồng ông S cấp năm 2012, thì không thể sang nhượng vào năm 2003, như ông S và bà M trình bày.

Năm 2015, thấy bà Đặng Thị Thanh T đổ vật liệu xây dựng trên đất của gia đình bà, bà có hỏi thì bà T nói đã đổi đất cho gia đình ông S, vì gia đình ông S nói đã nhận chuyển nhượng đất từ gia đình bà. Bà nói với bà T là không chuyển nhượng đất cho gia đình ông S, nhưng bà T trình bày do gia đình ông S hứa sẽ làm Giấy

CNQSDĐ cho gia đình bà T, nên gia đình bà (T) cũng thống nhất đổi đất cho bà T. Sau đó, bà T đã được cấp Giấy CNQSDĐ.

Hiện nay, diện tích đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 32, gia đình bà đang sử dụng (trừ phần diện tích gia đình ông S mua của bà Hạnh), có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà bà Đặng Thị Thanh T dài 17 m; phía Tây giáp đất nhà bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh (đã chuyển nhượng cho ông S và bà M vào năm 2014) dài 17 m; phía Nam giáp giáp tỉnh lộ 12 dài 30 m; phía Bắc giáp đất 5% của xã dài 30 m. Tổng diện tích là 510 m².

Quá trình sử dụng đất, gia đình bà không thấy gia đình ông S đổ đất san lấp mặt bằng như gia đình ông S trình bày, còn việc di dời trụ điện, gia đình bà không biết ai là người di dời, vì trụ điện là của Nhà nước quản lý.

Năm 2019, khi gia đình ông S đưa máy múc xuống thửa đất nhà bà tiến hành xây dựng cây xăng, thì gia đình bà mới biết toàn bộ diện tích đất gia đình bà đang sử dụng đã được UBND huyện K cấp Giấy CNQSDĐ cho gia đình ông S và đã chính lý cho Công Ty TNHH thương mại dịch vụ Hoàng Hải K. Do đó, ngày 07-10-2019 gia đình bà làm đơn khiếu nại gửi đến UBND huyện K để khiếu nại và đề nghị UBND huyện thu hồi Giấy CNQSDĐ đã cấp cho gia đình ông S, nhưng UBND huyện K không giải quyết.

Đất là do gia đình bà khai hoang và sử dụng từ đó đến nay. Gia đình bà chưa chuyển nhượng cho ai, nhưng UBND huyện K lại cấp Giấy CNQSDĐ cho gia đình ông S và bà M là không đúng. Vì vậy, bà khởi kiện và đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK915963 ngày 26-02-2015 do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị M, sau đó chính lý biến động sang tên cho Công ty TNHH thương mại dịch vụ Hoàng Hải K (Công ty Hoàng Hải) vào ngày 30-8-2017.

Người bị kiện trình bày:

UBND huyện K giữ nguyên Quyết định số 375/QĐ-UBND ngày 26-02-2015 về việc cấp Giấy CNQSDĐ số BK 915963 cho hộ ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 32, diện tích 799,4 m² (đất ở: 400 m², đất trồng cây hằng năm khác: 399,4 m²), vị trí thửa đất: Thôn 5, xã H, huyện K. UBND huyện K cho rằng người khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tuyên hủy Giấy CNQSDĐ số BK 915963 ngày 26-02-2015 là không có cơ sở, bởi những lý do sau đây:

1. Đây là khởi kiện vụ án hành chính độc lập, không phải vụ án dân sự về tranh chấp quyền sử dụng đất. Do đó, tính đến thời điểm hiện tại, thì thời hiệu khởi kiện không còn theo quy định tại khoản 2 Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính đối với từng trường hợp được quy định như sau:

a) 01 năm kể từ ngày nhận được hoặc biết được quyết định hành chính, hành hành vi hành chính, quyết định kỷ luật buộc thôi việc; ...

2. UBND huyện K cấp Giấy CNQSDĐ số BK 915963 ngày 26-02-2015 cho hộ ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 32, diện

tích 799,4 m², địa chỉ thửa đất: Thôn 5, xã H, huyện K về trình tự, thủ tục đảm bảo quy định của pháp luật, cấp đất đúng đối tượng sử dụng đất; đối tượng đủ điều kiện được cấp, cấp đúng nguồn gốc sử dụng đất, không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà Lê Thị Xuân T, cụ thể:

- Về nguồn gốc đất: Năm 1993, gia đình bà Lê Thị Xuân T và chồng là ông Phạm Ngọc H, cư trú tại: huyện K có khai hoang diện tích đất 799,4 m², vị trí thửa đất tại Thôn 5, xã H (chiều dài các cạnh và vị trí tiếp giáp của các cạnh theo trích lục bản đồ địa chính ngày 17-11-2014 của Chi nhánh Văn phòng ĐKQSDĐ huyện). Diện tích thửa đất này, Nhà nước chưa công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà T. Tháng 02-2003, gia đình bà T đã sang nhượng diện tích đất này cho gia đình ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị M, việc sang nhượng bằng hình thức Giấy sang nhượng viết tay giữa hai hộ gia đình.

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

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

Ngày 10-02-2015, Chi nhánh Văn phòng ĐKQSDĐ huyện có Biên bản thẩm định hồ sơ cấp giấy và xác nhận đơn đăng ký ngày 17-11-2014: Căn cứ khoản 1 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014, hộ ông Nguyễn Ngọc S đủ điều kiện cấp Giấy CNQSDĐ theo quy định.

Ngày 26-02-2015, UBND huyện K ban hành Quyết định số 375/QĐ- UBND về việc cấp Giấy CNQSDĐ theo đề nghị tại Tờ trình số 78/TTr-TNMT ngày 11-02-2015 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện, cấp Giấy CNQSDĐ số BK 915963 cho hộ ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 32, diện tích đất được cấp 799,4 m², địa chỉ thửa đất: Thôn 5, xã H, huyện K.

Trong khoảng thời gian 5 năm (2014-2019), kể từ khi UBND xã H công khai hồ sơ đăng ký đất đai và đề nghị UBND huyện cấp Giấy CNQSDĐ đến khi ông S được UBND huyện cấp Giấy CNQSDĐ, ông S đã thực hiện việc san lấp mặt bằng, di dời trụ điện. Tuy nhiên, UBND xã H không nhận được kiến nghị hay khiếu nại gì từ phía gia đình bà T.

3. Giấy CNQSDĐ số BK 915963 ngày 26-02-2015 đã được ông Nguyễn Ngọc S và

vợ là bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH thương mại dịch vụ Hoàng Hải K theo hồ sơ 000550.CN.005, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk ký ngày 30-8-2017.

Căn cứ khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp như sau:

“5. Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đai”.

Hiện nay, Giấy CNQSDĐ số BK 915963 ngày 26-02-2015 đã chuyển nhượng cho Công ty TNHH thương mại dịch vụ Hoàng Hải K. Do đó, người khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy CNQSDĐ số BK 915963 ngày 26-02-2015 là không có cơ sở pháp lý.

Từ những nhận định trên, UBND huyện K yêu cầu đình chỉ vụ án hành chính theo Thông báo số 82/2020/TBTL-HC ngày 03-11-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị M trình bày:

Nguồn gốc lô đất là do vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Ngọc H và bà Lê Thị Xuân T vào năm 2003. Khi ông, bà nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp trồng sâu so với mặt đường, với giá khoảng 100.000.000 đồng (vì đã quá lâu nên ông, bà không nhớ rõ). Vợ chồng ông, bà đã trả đủ tiền, nhưng chưa có nhu cầu sử dụng nên để cho vợ chồng bà T sử dụng.

Năm 2014, do có nhu cầu xây dựng cây xăng, nhưng thừa đất mà ông, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà T ở phía trong nên ông, bà tiến hành mua thêm đất của bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh, đổi thửa đất của bà T để hợp thửa (đất của bà T đã có nhà). Lúc này, đất của bà T và của bà Hạnh đều chưa được cấp Giấy CNQSDĐ. Khi đổi đất cho bà T, ông bà chịu mọi chi phí cấp Giấy CNQSDĐ cho bà T và đưa thêm cho bà T tổng cộng 68.000.000 đồng để bà T làm nhà mới để sinh sống.

Sau khi hợp thửa đất, ông bà liên hệ với chính quyền địa phương để được cấp Giấy CNQSDĐ. Đến ngày 26-02-2015, ông bà được UBND huyện K cấp Giấy

CNQSDĐ số BK 915963 đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 32, với diện tích 799,4 m² tại thôn 5, xã H, huyện K. Trong đó có 400 m² đất ở và 399,4 m² đất trồng cây hàng năm khác. Gia đình bà Lê Thị Xuân T biết việc UBND huyện K cấp Giấy CNQSDĐ cho vợ ông, bà từ năm 2015, nhưng không có ý kiến thắc mắc hay khiếu nại gì.

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

Do không nhu cầu sử dụng nên năm 2017, ông bà đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất trên cho Công ty TNHH thương mại dịch vụ Hoàng Hải K. Hiện tại vợ chồng ông, bà hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và chỉnh lý sang tên Công ty TNHH Hoàng Hải phía sau Giấy CNQSDĐ. Năm 2018, khi Công ty Hoàng Hải tiến hành xây dựng cây xăng, thì bà T ra tranh chấp và ngăn cản là không đúng. Vì vậy, ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân T.

- Bà Nguyễn Thị Thu Thủy trình bày:

Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 32, diện tích 799,4 m² tại thôn 5, xã H, huyện K do cha bà là ông Nguyễn Văn Lam - Giám đốc Công ty TNHH thương mại dịch vụ Hoàng Hải K nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị M cùng với Giấy phép xây dựng cây xăng trên thửa đất này. Ông Lam đã chết do tai nạn ngày 02-11-2019, nên hiện nay bà là Giám đốc công ty. Việc chuyển nhượng đất giữa ông Lam và ông S, bà M là hợp pháp, đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk thay đổi cơ sở pháp lý sang cho Công ty TNHH Hoàng Hải phía sau Giấy CNQSDĐ vào ngày 30-8-2017. Do đó, việc bà T khởi kiện yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ số BK 915963 26-02-2015 đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 32, diện tích 799,4 m² tại thôn 5, xã H, huyện K là không có căn cứ. Bà đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ông Phạm Ngọc H trình bày:

Ông H nhất trí như lời trình bày của bà Lê Thị Xuân T về nguồn gốc, cũng như quá trình sử dụng đất và đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của bà T, hủy Giấy CNQSDĐ số BK 951963 ngày 26-02-2015 đối với thửa số 63, tờ bản đồ số 32, do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị M đã được chỉnh lý biến động sang tên cho Công ty TNHH thương mại dịch vụ Hoàng Hải K vào ngày 30-8-2017.

- Bà Đặng Thị Thanh T trình bày:

Năm 1995, bà lấy chồng, gia đình có cho bà lô đất ở tỉnh lộ 12, đường vào buôn H Ngô A, một phía giáp đất bà Lê Thị Xuân T, một phía giáp đất 5% của xã. Năm 2009, chồng bà chết, nên bà có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh 12 m (sát tỉnh lộ 12). Bà Hạnh xin xây nhà, nhưng UBND xã không cho. Năm 2014, bà

Hạnh sang nhượng lại đất cho ông Nguyễn Ngọc S. Như vậy, đất của bà còn lại 5 m. Năm 2014, ông S có liên hệ với bà xin đổi đất, ông S lấy 5 m đất của bà, bà đổi qua lấy 5 m đất mà ông S đã mua của vợ chồng ông H, bà T. Sau này, ông S có làm Giấy CNQSDĐ cho bà và bù thêm cho bà 50.000.000 đồng để bà làm nhà, bà đã làm nhà ở từ năm 2015 đến nay. Việc chuyển nhượng đất giữa ông S, bà M và vợ chồng bà T thời gian nào bà không biết.

Người làm chứng, bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh trình bày:

Khoảng đầu năm 2010, bà có mua của bà Đặng Thị Thanh T một lô đất chiều ngang 12 m, chiều dài 12 m để làm nhà ở buôn bán nuôi con, nhưng do không làm được Giấy CNQSDĐ, nên đầu năm 2014, bà có chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị M. Việc chuyển nhượng đất giữa ông S, bà M và vợ chồng bà Lê Thị Xuân T như thế nào thì bà không biết. Bà chỉ biết việc gia đình ông S và bà T đổi đất cho nhau. Hiện nay, bà T đã sang phần đất nhà ông S để làm nhà ở. Đầu tháng 5-2020, bà T và ông H cho bà thuê diện tích đất (hiện đang tranh chấp) để trồng cỏ nuôi bò (trừ phần diện tích đất bà chuyển nhượng cho gia đình ông S).

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

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 15/2021/HC-ST ngày 14-4-2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định.

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; Điều 115; điểm a khoản 2 Điều 116; các điều 157, 158, 159, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194 và Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính; căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Xuân T về việc: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số BK 915963 ngày 26-02-2015, do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị M, sau đó thay đổi cơ sở pháp lý cho Công ty TNHH thương mại dịch vụ Hoàng Hải K vào ngày 30-8-2017.

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

Ngày 15-4-2021, bà Lê Thị Xuân T kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận đơn khởi kiện.

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 15-4-2021, người khởi kiện là bà Lê Thị Xuân T kháng cáo bản án sơ thẩm; đơn kháng cáo của đương sự là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 206 của Luật Tố tụng hành chính, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 31-12-2021, người khởi kiện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện có đơn xin xét xử vắng mặt và đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại; người bị kiện cũng có đơn xin xét xử vắng mặt và có quan điểm giữ nguyên quyết định hành chính đã ban hành. Như vậy, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính: Bác kháng cáo của người khởi kiện; giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của đương sự:

Do đương sự kháng cáo toàn bộ bản án, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết các vấn đề:

[2.1]. Về tố tụng:

Quyết định số 375/QĐ-UBND ngày 26-02-2015 của UBND huyện K về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 951963 cho ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị M là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai. Quyết định này có nội dung “làm phát sinh, thay đổi, hạn chế, chấm dứt quyền, lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức, cá nhân...” nên là quyết định hành chính và là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính. Bà Lê Thị Xuân T cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị ảnh hưởng bởi quyết định nêu trên, nên khởi kiện yêu cầu hủy quyết định này. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đơn khởi kiện còn trong thời hiệu, nên thụ lý và xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

Tại phiên tòa sơ thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị Thu Thủy có đơn xin xét xử vắng mặt; người làm chứng vắng mặt. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định tại các Điều 157, 158 và 159 của Luật Tố tụng hành chính.

[2.2]. Về nội dung:

- Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Lê Thị Xuân T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị M đều thừa nhận thừa đất số 63, tờ bản đồ số 32, diện tích là 799,4 m² có nguồn gốc từ việc vợ chồng ông Phạm Ngọc H và bà Lê Thị Xuân T khai hoang từ trước năm 1993. Sau

đó, giữa bà T, ông H và ông S, bà M có viết giấy tay về việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên.

- Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tài liệu thể hiện việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đất là “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 02-02-2003 (bản phô tô - bút lục số 80). Các đương sự là bà T, ông S và bà M đều thừa nhận “Giấy sang nhượng đất” là do ông Phạm Ngọc H (chồng của bà T) viết. Tuy nhiên, theo bà T thì mục đích viết “Giấy sang nhượng đất” là để ông S tới UBND liên hệ thủ tục để cấp Giấy CNQSDĐ; các bên cam kết trường hợp được cấp Giấy CNQSDĐ, thì mới tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, nhưng sau khi ông H viết giấy, vợ chồng ông S cầm giấy mà không quay lại và cũng không có ý kiến về việc chuyển nhượng; do đó, các bên mới chỉ viết giấy tay với nhau về việc chuyển nhượng đất, chứ thực tế chưa giao nhận tiền và chưa giao đất. Phía ông S và bà M cho rằng nguồn gốc lô đất là do vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà T vào năm 2003. Khi ông, bà nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp trồng sâu so với mặt đường, với giá khoảng 100.000.000 đồng (vì đã quá lâu nên ông, bà không nhớ rõ); ông, bà đã trả đủ tiền, nhưng chưa có nhu cầu sử dụng nên để cho vợ chồng bà T tiếp tục quản lý, sử dụng.

Xem xét nội dung tại “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 02-02-2003, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: tại Giấy sang nhượng đất thể hiện số Chứng minh nhân dân của ông Nguyễn Ngọc S là số 240567547 cấp ngày 15-11-2012 và số Chứng minh nhân dân của bà Nguyễn Thị M là số 240915476 cấp ngày 02-11-2012. Số và năm cấp Chứng minh nhân dân ghi tại Giấy sang nhượng đất phù hợp với số và năm cấp Chứng minh nhân dân của ông S, bà M, cũng như phù hợp với số và năm cấp Chứng minh nhân dân của ông S tại Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17-11-2014, được UBND xã H, huyện K xác nhận ngày 01-12-2014. Tuy nhiên, tại mục ghi thời gian lập Giấy sang nhượng thể hiện “H, ngày 2 tháng 2 năm 2003” là không đúng, bởi lẽ nếu Giấy sang nhượng đất nêu trên lập vào năm 2003, thì các bên không thể biết trước số Chứng minh nhân dân của mình sẽ được cấp vào năm 2012. Như vậy, có căn cứ để xác định “Giấy sang nhượng đất”, giữa vợ chồng ông Phạm Ngọc H, bà Lê Thị Xuân T và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị M được lập sau ngày 15-11-2012 (sau thời điểm ông S được cấp Chứng minh nhân dân); tại Bản tự khai ngày 11-11-2020, bà M và ông S cũng ghi thời điểm chuyển nhượng là năm 2013, sau đó sửa thành 2003 (bút lục số 56). Ngoài ra, nội dung theo Giấy sang nhượng đất cũng không thể hiện các nội dung cơ bản của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về quyền và nghĩa vụ của các bên, về giá cả chuyển nhượng, việc bàn giao đất, nghĩa vụ thanh toán... Như vậy, có việc ông H, bà T chuyển nhượng đất cho ông S, bà M không, thì chưa được làm rõ?, nhưng UBND huyện K chỉ căn cứ nội dung “Giấy sang nhượng đất” ngày 02-02-2003 có nhiều mâu thuẫn (nêu trên) và căn cứ lời trình bày của ông S, bà M để cấp Giấy CNQSDĐ số BK 951963 ngày 26-02-2015 cho ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị M, mà không thu thập giấy tờ về việc chuyển nhượng và các giấy tờ khác để nhận hồ sơ xin cấp Giấy CNQSDĐ là không đúng quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai.

Về số tiền chuyển nhượng đất: Ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị M cho rằng hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, ông bà đã trả đủ tiền, nhưng lại không cung cấp được Giấy nhận tiền của ông H, bà T. “Giấy sang nhượng đất” ngày 02-02-2003 (bút lục số 80) cũng không thể hiện số tiền hai bên thỏa thuận chuyển nhượng. Trong khi đó, bà T cho rằng giữa hai bên có khoản nợ tiền gốc là 144.000.000 đồng, nên thỏa thuận khấu trừ sang tiền chuyển nhượng đất. Hiện nay số tiền nợ gốc nêu trên bà T, ông H vẫn chưa trả cho ông S, bà M.

Như vậy, mặc dù các đương sự có lời khai khác nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất, thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ để xác định ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị M có thực sự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 799,4 m² đất từ bà Lê Thị Xuân T, ông Phạm Ngọc H không? nhưng lại khẳng định trình tự, thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị M đúng pháp luật là không đủ căn cứ vững chắc.

- Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Tại khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định:

“Điều 82: Thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định:

1....

2. Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì thực hiện theo quy định như sau:

a) Người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có;

b) Văn phòng đăng ký đất đai thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển quyền. Trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo, thì phải đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương ba số liên tiếp (chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trả);

c) Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không nộp Giấy

chứng nhận để làm thủ tục đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới cho bên nhận chuyển quyền.

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp, thì Văn phòng đăng ký đất đai hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định”.

Căn cứ quy định nêu trên, nếu thấy hồ sơ xin cấp Giấy CNQSDĐ của ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị M không có giấy tờ chuyển nhượng và các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất, thì lẽ ra Văn phòng đăng ký đất đai huyện K sau khi tiếp nhận hồ sơ, thì phải thông báo cho bên chuyển quyền sử dụng đất (bà T, ông H) biết; đồng thời, tiến hành niêm yết theo đúng quy định. Như vậy, do Văn phòng đăng ký đất đai huyện K không thực hiện đúng trình tự, thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ nên ông H, bà T hoàn toàn không biết việc ông S, bà M đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất, từ đó không thực hiện được quyền khiếu nại của mình theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 82 tại Nghị định nêu trên. Đến năm 2019, khi gia đình ông S đưa máy móc tiến hành xây dựng cây xăng trên thửa đất này, thì gia đình bà T mới biết toàn bộ diện tích đất mà gia đình bà đang quản lý, sử dụng đã được UBND huyện K cấp Giấy CNQSDĐ cho gia đình ông S và đã chỉnh lý cho Công Ty TNHH thương mại dịch vụ Hoàng Hải K.

- Về việc xác nhận tình trạng sử dụng đất:

UBND xã H không tiến hành đúng trình tự khi đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ, nhưng lại xác định việc sử dụng đất của ông S, bà M là ổn định, không có tranh chấp và phù hợp quy hoạch là không đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, việc lấy ý kiến của các hộ liên kề cũng không được UBND xã H thực hiện đúng quy định, mà giao cho ông S mang tới nhờ bà Đặng Thị Thanh T nhờ ký (Đơn trình bày của bà T ngày 15-9-2019 - bút lục số 09). Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ những nội dung này, mà lại nhận định “... Việc UBND huyện K ban hành Quyết định 375/QĐ-UBND ngày 26-02-2015 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp Giấy CNQSDĐ số BK 915963 cho hộ ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 32 tại thôn 5, xã H, huyện K là đúng đối tượng, đủ điều kiện cấp Giấy CNQSDĐ”, từ đó bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Xuân T là không có cơ sở, không đúng quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ về điều kiện cấp Giấy CNQSDĐ. Lẽ ra, khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần tiến hành đối chất giữa ông S, bà M và bà T để làm rõ có hay không việc ông S là người trực tiếp đến nhờ bà T ký xác nhận hộ liên kề để xem xét về trình tự, thủ tục công khai hồ sơ đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ của hộ ông S, bà M.

- Về việc thu thập tài liệu liên quan đến quá trình sử dụng đất:

Bà Lê Thị Xuân T khai từ khi khai hoang đất năm 1993 đến năm 2009, bà T, ông H vẫn quản lý, sử dụng đất tại thửa đất nêu trên. Sau đó, ông bà chuyển nhượng một phần cho bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh. Năm 2014, bà T cho người đổ đất và cho bà Hạnh thuê đất để trồng cỏ chăn nuôi, đến năm 2019 khi thấy gia đình ông S đưa

máy xúc đến để san lấp và xây dựng cây xăng, thì bà T khiếu nại. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T đã có yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ, nhưng không được chấp nhận; ngoài ra, việc Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định để xác định thực trạng sử dụng đất, hiện nay thửa đất này đã xây dựng cây xăng hay vẫn do bà Hạnh sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp? nhưng đã nhận định “... Từ năm 2003 đến nay, bà T, ông H không sử dụng đất” là không có căn cứ. Đây là một trong những tình tiết quan trọng để xác định việc sử dụng đất ổn định và là một trong các điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất, nhưng vấn đề này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, làm rõ.

Do quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để xác định việc cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị M đã đúng quy định của pháp luật chưa? nhưng đã bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Xuân T là chưa đủ căn cứ. Những vi phạm và thiếu sót nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được, nên cần phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, kháng cáo của bà Lê Thị Xuân T đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét và có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận, nên bà Lê Thị Xuân T không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

1. Chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện là bà Lê Thị Xuân T.

2. Hủy bản án hành chính sơ thẩm số 15/2021/HCST ngày 14-4-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữa người khởi kiện là bà Lê Thị Xuân T với người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện K.

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

4. Án phí hành chính:

Căn cứ khoản 3 Điều 439 của Luật Tổ tụng hành chính; khoản 3 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/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.

Bà Lê Thị Xuân T không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm; hoàn trả cho bà Lê Thị Xuân T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006769 ngày 28-4-2021 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Án phí, tiền tạm ứng án phí sơ thẩm được xem xét khi Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk
(02 bản, kèm hồ sơ vụ án);
- TANDTC - Vụ III;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THA dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- UBND tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP, LTHS.

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

(Đã ký)

Phạm Việt Cường