



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

1. Bà Lưu Thị Diệu L. Địa chỉ: Khu phố 4, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L:* Ông Nguyễn Văn Nhật. Địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

2. Ông Nguyễn Hữu P. Địa chỉ: Số 55 N, khu phố 5, Phường 3, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

3. Ủy ban nhân dân Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

4. Ngân hàng TMCP X Việt Nam. Địa chỉ: Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện:* Bà Hoàng Thị Châu L – Quyền Giám đốc chi nhánh Quảng Trị.

5. Ông Thái Thanh H và bà Nguyễn Thị L. Địa chỉ: Khu phố 8, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

6. Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

*Người kháng cáo của người khởi kiện - ông Nguyễn Kỳ L.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 01-10-2020 và quá trình tố tụng anh Nguyễn Kỳ L, chị Nguyễn Hương Dạ Q và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh L trình bày:*

Năm 2004, ông Nguyễn Hữu P và bà Lê Thị N là bố, mẹ của anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q đã tặng cho hai anh em thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, diện tích 401m<sup>2</sup>, tại Khu phố 8, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị và được UBND thị xã (nay là thành phố) Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) số Đ 622223 ngày 15-7-2004. Đến ngày 30-7-2004, ông P và bà N ly hôn, anh L và chị Q do ông P chăm sóc, nuôi dưỡng. Do 02 anh em còn nhỏ nên giấy CNQSDĐ do bà Lê Thị N cất giữ. Năm 2013 bà N mất do bị bệnh, giấy CNQSDĐ bị thất lạc. Ngày 06-8-2020, anh L đến Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Đ thì được biết ngày 18-7-2006 anh L và em gái là chị Q đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho bà Lưu Thị Diệu L, hợp đồng kèm theo trích lục có chứng thực của phó Chủ tịch UBND Phường 5, thị xã Đ. Đến ngày 09-8-2006 UBND thị xã Đ cấp giấy CNQSDĐ cho bà L diện tích 401m<sup>2</sup> tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, thuộc khu phố 8, phường 5, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Anh L và chị Q cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là giả mạo, vì tại thời điểm đó anh L mới 14 tuổi, chị Nguyễn Hương Dạ Q mới 12 tuổi, chưa đủ năng lực hành vi dân sự, không có người giám hộ trong việc giao dịch đối với bất động sản. Trên thực tế hợp đồng không phải do 02 anh em ký chuyển

nhượng. Chứng thực của UBND phường 5 ghi chủ sử dụng đất Nguyễn L K và Nguyễn Thị Dạ Q là không đúng họ, tên. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà Lưu Thị Diệu L ngày 18-7-2006 là vô hiệu.

Vì vậy, anh L và chị Q đề nghị TAND tỉnh Quảng Trị hủy giấy CNQSDĐ số AB 549153 ngày 09-8-2006 của UBND thành phố Đ cấp cho bà Lưu Thị Diệu L; buộc UBND thành phố Đ cấp lại giấy CNQSDĐ thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, diện tích 401m<sup>2</sup>, tại khu phố 8, phường 5, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cho anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q. Tại phiên tòa hôm nay anh L và người bảo vệ quyền và lợi ích cho anh L bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án hủy phần chỉnh lý trang 4 của giấy CNQSDĐ đã cấp cho bà L, bởi vì khi xin sao hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Đ thì không có phần chỉnh lý, nhưng khi bà L, anh Thái Thanh H và chị Nguyễn Thị L cung cấp bản sao giấy CNQSDĐ bị khởi kiện thì lại có phần chỉnh lý về việc bà L chuyển nhượng QSDĐ cho anh H và chị L.

*Tại công văn số 2333/UBND-PTNMT ngày 04-12-2020, người bị kiện là UBND thành phố Đ trình bày:* Hộ ông Nguyễn Kỳ L và bà Nguyễn Hương Dạ Q được UBND thị xã (nay là thành phố) Đ cấp giấy CNQSDĐ số Đ 622223 ngày 15-7-2004 tại lô số 05, tờ bản đồ số 21, Phường 5 với diện tích 401m<sup>2</sup> đất ở đô thị. Ngày 18-7-2006, hộ ông Nguyễn Kỳ L và bà Nguyễn Hương Dạ Q chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Lưu Thị Diệu L được UBND phường 5 chứng thực tại Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 418/HĐCN ngày 19-7-2006. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các giấy tờ liên quan, ngày 09/8/2006, UBND thị xã Đ đã cấp giấy CNQSDĐ số AE 549153 cho bà Lưu Thị Diệu L tại lô số 05, tờ bản đồ số 21, Phường 5 với diện tích 401m<sup>2</sup> đất ở đô thị. Việc UBND thành phố Đ cấp giấy CNQSDĐ số AE 549153 cho bà Lưu Thị Diệu L là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

*Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- *Tại công văn số 15/UBND-TP ngày 13-01-2021 của UBND Phường 5 trình bày:* Ngày 19-7-2006, UBND Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 18-7-2006 giữa anh Nguyễn Kỳ L, chị Nguyễn Hương Dạ Q với bà Lưu Thị Diệu L. Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 18-7-2006 giữa anh Nguyễn Kỳ L, chị Nguyễn Hương Dạ Q với bà Lưu Thị Diệu L không có trong hồ sơ lưu trữ của phường.

- *Tại bản trình bày ý kiến ngày 27-11-2020 và tại phiên tòa ông Nguyễn Hữu P:* Trước đây vợ chồng ông Nguyễn Hữu P và bà Lê Thị N mua thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, diện tích 401m<sup>2</sup>, tại khu phố 8, phường 5, thị xã Đ, tỉnh Quảng Trị của ông Nguyễn Trọng T cho con trai Nguyễn Kỳ L và con gái là

Nguyễn Hương Dạ Q nên hai con lập hợp đồng chuyển nhượng với ông T, được UBND thị xã Đ cấp giấy CNQSDĐ số Đ 622223. Đến ngày 30-7-2004, ông P và bà Lê Thị N được TAND thị xã Đ công nhận sự thuận tình ly hôn, giao cháu Nguyễn Kỳ L và cháu Nguyễn Hương Dạ Q cho ông P nuôi dưỡng. Sau khi ly hôn, giấy CNQSDĐ do bà Lê Thị N cất giữ để sau này giao lại cho 02 con, thỉnh thoảng ông P có kiểm tra thực địa thấy vẫn như cũ nên yên tâm.

Đến ngày 06-8-2020 anh Nguyễn Kỳ L có nhu cầu sử dụng đất thì được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ cung cấp thông tin thửa đất đã được chuyển nhượng cho bà Lưu Thị Diệu L, trú tại khu phố 4, phường 5, thành phố Đ và bà L đã được cấp giấy CNQSDĐ năm 2006. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 418/HĐCN giữa anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q với bà Lưu Thị Diệu L, ông P thấy rằng:

- + Chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 15-7-2006 không phải chữ ký của anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q.

- + Hợp đồng được UBND phường 5, thị xã Đ chứng thực ngày 19-7-2006 ghi tên Nguyễn L K và Nguyễn Thị Dạ Q không đúng tên của 02 con của ông P, tên trong hợp đồng chuyển nhượng khác với tên trong giấy CNQSDĐ nhưng UBND thị xã Đ lại làm căn cứ để cấp giấy CNQSDĐ cho bà L là không hợp pháp; hợp đồng không thể hiện số tiền thì không có căn cứ tính thuế.

Ông P là bố của 02 con có trách nhiệm nuôi dưỡng theo quyết định số 42/QĐTTLH ngày 30/7/2004 của TAND thị xã Đ, ông P là giám hộ đương nhiên, đại diện theo pháp luật nhưng ông P không bán, không lập thủ tục chuyển nhượng khi con ông P mới 12 và 14 tuổi, do đó hợp đồng chuyển nhượng là trái pháp luật. Vì vậy, đề nghị TAND tỉnh Quảng Trị buộc UBND thành phố Đ hủy quyết định cấp giấy CNQSDĐ số AE 549153 ngày 09-8-2006 cấp cho bà Lưu Thị Diệu L và cấp lại giấy CNQSDĐ cho con ông P là Nguyễn Kỳ L và Nguyễn Hương Dạ Q.

- *Tại bản trình bày ý kiến ngày 22-12-2020 và tại phiên tòa bà Lưu Thị Diệu L và người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày:*

Về nội dung vụ việc: Ngày 18//2006, ông Nguyễn Kỳ L và bà Nguyễn Hương Dạ Q lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà L đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, giấy CNQSDĐ số Đ 622223 do UBND thị xã Đ cấp ngày 15-7-2004, hợp đồng được UBND Phường 5 chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng bà L đã lập hồ sơ và được UBND thị xã Đ cấp giấy CNQSDĐ số AE 549153 ngày 09-8-2006. Ngày 15-9-2006, bà L thế chấp thửa đất trên tại Chi nhánh ngân hàng X tỉnh Quảng Trị theo hợp đồng số 01/2006/HĐ ngày 14-9-2006. Đến ngày 16-7-2019 bà L chuyển nhượng lô đất trên cho bà Nguyễn Thị L và ông Thái Thanh H theo hợp đồng

CNQSDĐ được công chứng số 4687, quyền số 02/19 TP/CC-SCC-HĐGD tại Văn phòng công chứng Trường Sinh.

Về hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ: Ngày 18-7-2006, ông Nguyễn Kỳ L và bà Nguyễn Hương Dạ Q lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà L đảm bảo đúng nội dung, điều khoản theo quy định tại Điều 698 BLDS 2005, đã được các bên ký kết và được UBND phường 5 chứng thực theo đúng quy định. Vì vậy, việc chuyển nhượng QSDĐ đã được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 688, 689, 690, 691 BLDS 2005.

Tại thời điểm chuyển nhượng QSDĐ hợp đồng đã được Phó Chủ tịch UBND phường 5 chứng thực, ký tên, đóng dấu theo đúng quy định tại thông tư liên tịch số 04/2006/BTP-BTNMT ngày 13-6-2006 hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng và Điều 119 Nghị định số 181/NĐ-CP ngày 19-10-2004 về thi hành Luật đất đai. UBND thành phố đã cấp giấy CNQSDĐ số AE 549153 cho bà L là đúng quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003, Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 19-10-2004.

Từ khi được UBND thành phố Đ cấp giấy CNQSDĐ năm 2006 cho đến năm 2019 bà L sử dụng đất không phát sinh tranh chấp với bất kỳ ai, ngày 16-7-2019 bà L đã chuyển nhượng QSDĐ cho ông Thái Thanh H và bà Nguyễn Thị L. Hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện theo đúng quy định tại mục 7, chương XVI BLDS năm 2015, Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Việc bà L chuyển nhượng QSDĐ cho ông Thái Thanh H và bà Nguyễn Thị L theo đúng quy định của pháp luật, vì vậy căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 thì Nhà nước không thể thu hồi giấy CNQSDĐ đã được chuyển nhượng. Ngoài ra, sau khi chuyển nhượng ông H và bà L đã thực hiện thủ tục đăng ký CNQSDĐ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định. Vì vậy, giấy CNQSDĐ số AE 549153 cấp cho bà L không còn tồn tại nên đối tượng khởi kiện trong vụ án không còn. Căn cứ khoản 6 mục III công văn số 89/TANDTC ngày 30-6-2020 và khoản 1 mục II công văn số 64/TANDTC ngày 03-4-2019 của TANDTC về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính hướng dẫn trường hợp đất cấp không đúng quy định của pháp luật nhưng đã được chuyển nhượng cho bên thứ 3 ngay tình để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kỳ L và bà Nguyễn Hương Dạ Q.

- *Tại đơn trình bày ngày 03-3-2021 và biên bản ghi ý kiến ngày 04-3-2021 bà Nguyễn Thị L và ông Thái Thanh H trình bày:* Ngày 16-7-2019 vợ chồng chị L và anh H có nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà Lưu Thị Diệu L đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, tại khu phố 8, Phường 5, thành phố Đ với diện tích 401m<sup>2</sup> theo giấy CNQSDĐ số AE 549153, giá chuyển nhượng

2.900.000.000đ, hợp đồng được công chứng tại phòng công chứng Trường Sinh. Sau khi nhận chuyển nhượng anh H, chị L đã đăng ký biến động tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ và đã được xác nhận thay đổi tại trang 4 của giấy CNQSDĐ số AE 549153 cấp cho bà Lưu Thị Diệu L, hiện nay giấy chứng nhận đã được thế chấp tại ngân hàng X chi nhánh Quảng Trị để vay vốn với số tiền 3.100.000.000đ. Anh H và chị L không đồng ý với yêu cầu của anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q về việc tuyên hủy giấy CNQSDĐ số AE 549153 do UBND thành phố Đ cấp cho bà Lưu Thị Diệu L.

- *Tại công văn số 105/X-QT-QLRR ngày 19-3-2021 của Ngân hàng TMCP X Việt Nam chi nhánh Quảng Trị trình bày:* Ông Thái Thanh H và bà Nguyễn Thị L hiện đang có quan hệ vay vốn, thế chấp tại ngân hàng, dư nợ vay tính đến ngày 18-3-2021 là 2.540.000.000đ. Các khoản vay của ông H và bà L được bảo đảm bởi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy CNQSDĐ số AE 549153 do UBND thành phố Đ cấp ngày 09/8/2006, cập nhật thay đổi ngày 19/7/2019 theo hợp đồng thế chấp số 01/2019/6828521/HĐBĐ ngày 22-7-2019.

Ngân hàng đề nghị Tòa án xác định quyền của X với tư cách là chủ nợ, bên nhận bảo đảm hợp pháp đối với ông H và bà L là khách hàng vay vốn theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất. Ngân hàng nhận thế chấp trên cơ sở giấy CNQSDĐ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Hợp đồng thế chấp với ngân hàng được công chứng, chứng thực, đăng ký giao dịch bảo đảm nên phát sinh hiệu lực, quyền của X với tư cách là bên nhận bảo đảm cần được pháp luật công nhận và bảo vệ. Do đó, X Quảng Trị không đồng ý hủy giấy CNQSDĐ số AE 549153 do UBND thành phố Đ cấp ngày 09-8-2006, cập nhật thay đổi ngày 19-7-2019 khi bên vay đang còn dư nợ X Quảng Trị.

- Đối với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ không có văn bản trình bày ý kiến.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 24-12-2020 anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q có đơn đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của anh L và chị Q tại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 18-7-2006 giữa anh L, chị Q với bà Lưu Thị Diệu L. TAND tỉnh Quảng Trị đã ban hành quyết định trưng cầu giám định. Tại công văn số 10/PC09 ngày 29-01-2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Trị đã kết luận:

- Chữ ký và chữ viết mang tên Nguyễn Kỳ L dưới mục bên nhận chuyển nhượng QSDĐ trên tài liệu cần giám định ký hiệu A với chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Kỳ L trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 không phải do một người ký, viết ra.

- Chữ ký và chữ viết mang tên Nguyễn Kỳ L dưới mục bên nhận chuyển nhượng QSDĐ trên tài liệu cần giám định ký hiệu A với chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Kỳ L trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M3 không phải chữ ký, chữ viết của cùng một người.

- Chữ ký và chữ viết mang tên Nguyễn Hương Dạ Q dưới mục bên nhận chuyển nhượng QSDĐ trên tài liệu cần giám định ký hiệu A với chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Hương Dạ Q trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M4 đến M10 không phải do cùng một người ký, viết ra.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổ chức nhiều phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại nhưng UBND thành phố Đ, UBND phường 5, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Đ, Ngân hàng TMCP X Việt Nam chi nhánh Quảng Trị không tham gia nên phải lập biên bản không đối thoại được.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/HC-ST ngày 29-4-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:***

Căn cứ khoản 2 Điều 52, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; điểm a khoản 4, khoản 5 Điều 95; khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 20; Điều 122; Điều 127 BLDS năm 2005; Điều 117; Điều 122; khoản 2 Điều 133; Điều 317, Điều 320 BLDS năm 2015; điểm b khoản 2 Điều 79 Nghị định số 04/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014; điểm a khoản 1 Điều 17 thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19-5-2014. Xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 549153 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp cho bà Lưu Thị Diệu L ngày 09-8-2006 và phân chính lý biến động ngày 19-7-2019.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Ngày 12-5-2021, người khởi kiện ông Nguyễn Kỳ L kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 241 Luật tố tụng hành chính 2015. Chấp nhận đơn kháng cáo của anh Nguyễn Kỳ L, chị Nguyễn Hương Dạ Q, hủy bản án hành chính sơ thẩm số 03/2021/HC-ST ngày 29-4-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; thẩm tra công khai tại phiên tòa; nghe ý kiến trình bày của đương sự; quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát cấp cao tại Đà Nẵng.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Nguồn gốc thửa số 05, tờ bản đồ số 21, diện tích 401m<sup>2</sup> tại Khu phố 8, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị nguyên trước đây là của ông Nguyễn Hữu P và bà Lê Thị N. Trước khi ly hôn, ông Nguyễn Hữu P, bà Lê Thị N đã tặng cho 02 con là anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q thửa đất này. Ngày 15-7-2004, Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 622223 cho anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q. Do anh L và chị Q còn nhỏ nên bà Lê Thị N cất giữ giấy chứng nhận trên mặc dù ông Nguyễn Hữu P là người giám hộ đương nhiên chăm sóc, nuôi dưỡng anh L, chị Q (theo QĐCNTTĐS số 42/QĐTTTLH ngày 30-7-2004 của TAND thị xã Đ). Sau khi bà N chết thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thất lạc. Ngày 06-8-2020, anh L được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh và chị Q đã được chuyển nhượng cho bà L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 418/HĐCN ngày 18-7-2006 và bà L đã được UBND thị xã Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 549153 ngày 09-8-2006. Như vậy, tại thời điểm ký Hợp đồng anh L và chị Q lần lượt 16, 14 tuổi, không có người giám hộ đương nhiên là ông Nguyễn Hữu P nhưng lại đứng một bên trong Hợp đồng với bà Lưu Thị Diệu L là trái pháp luật. Mặt khác, Hợp đồng có chứng thực của UBND phường 5, thị xã Đ nhưng ghi tên Nguyễn L K và Nguyễn Thị Dạ Q - không phải tên của người có tài sản khi thực hiện chuyển nhượng đất. Ngoài ra, Kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Trị thì không phải do anh L và chị Q ký chuyển nhượng là vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 122; Điều 129 và Điều 130 BLDS năm 2005 và Điều 124, 125 BLDS năm 2015. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng CNQSDĐ vô hiệu từ khi ký kết là đúng nhưng lại bác đơn khởi kiện của anh Nguyễn Kỳ L, chị Nguyễn Hương Dạ Q là không đúng pháp luật.

[2] Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 549153, bà Lưu Thị Diệu L đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị L và anh H vào ngày 16-7-2019 đối với thửa đất số 05, diện tích 401m<sup>2</sup> với giá 2.900.000.000 đồng. Anh H, chị L đã đăng ký biến động tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ và đã được xác nhận thay đổi tại trang 4 của giấy CNQSSĐĐ số AE 549153 cấp cho bà Lưu Thị Diệu L. Ngày 22-7-2019, anh Thái Thanh H và chị Nguyễn Thị L đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 549153 do UBND thành phố Đ cấp ngày 09-8-2006 tại Ngân hàng đầu tư & phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Trị để vay 3.100.000.000 đồng. Thủ tục hồ sơ vay vốn không có biên bản xem xét, thẩm định diện tích đất tranh chấp trước khi cho vay số tiền trên cần xác minh làm rõ nội dung này. Như phân tích ở phần [1], thửa đất là quyền tài sản thuộc sở hữu anh L, chị Q đã chuyển nhượng qua rất



nhiều người. Tòa án cấp sơ thẩm cần hướng dẫn cho đương sự khởi kiện và thụ lý theo Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết triệt để vụ án.

[3] Anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q khởi kiện 03 nội dung: Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 549153 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ (thành phố Đ) cấp cho bà Lưu Thị Diệu L ngày 09-8-2006; hủy phần chỉnh lý biến động sang tên anh Thái Thanh H và chị Nguyễn Thị L vào ngày 22-7-2019 tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 549153 cấp cho bà Lưu Thị Diệu L; buộc Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, diện tích 401m<sup>2</sup> tại khu phố 8, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cho anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không quyết định chấp nhận hay không chấp nhận nội dung khởi kiện thứ 3 nêu trên là vi phạm quy định tại Điều 8, Điều 194 Luật tố tụng hành chính.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Thị Diệu L là ông Nguyễn Văn Nhật cho rằng khi bà L được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp CNQSSĐĐ số AE 549153 ngày 09-8-2006 thì GCNQSD số Đ 622223 ngày 15-7-2004 do UBND thị xã Đ cấp cho anh Nguyễn Kỳ L và chị Nguyễn Hương Dạ Q được thu hồi, lưu giữ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập để làm căn cứ xử lý trong vụ án là thiếu sót.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ mới quan trọng mà cấp phúc thẩm không khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Kỳ L, chị Nguyễn Hương Dạ Q và chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng. Hủy bản án sơ thẩm để thu thập chứng cứ, xét xử lại.

[5] Về án phí:

Anh Nguyễn Kỳ L, chị Nguyễn Hương Dạ Q được chấp nhận đơn kháng cáo nên không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định pháp luật

*Vì các lẽ trên;*

*Căn cứ vào khoản 3 Điều 241 Luật tố tụng hành chính 2015;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của anh Nguyễn Kỳ L, chị Nguyễn Hương Dạ Q. Hủy Bản án sơ thẩm số 03/2021/HC-ST ngày 29-4-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị về “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai*”. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

Áp dụng khoản 1 Điều 348 Luật tố tụng hành chính 2015; khoản 2 Điều 30; khoản 3 Điều 34 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí tòa án.

Anh Nguyễn Kỳ L, chị Nguyễn Hương Dạ Q không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. H trả lại cho anh Nguyễn Kỳ L, chị Nguyễn Hương Dạ Q 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 000829 ngày 18-5-2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

Án phí sơ thẩm sẽ được Tòa án xác định lại khi xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 24 - 11 - 2021./.

***Nơi nhận:***

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

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

(Đã ký)

**Lê Thúy Cầu**