

Bản án số: 120/2021/HC-PT  
Ngày 19 - 3 - 2021  
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:* Bà Phạm Thị Duyên

*Các Thẩm phán:* Ông Dương Tuấn Vinh

Ông Trần Văn Mười

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Phương Thu - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 03 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 564/2020/TLPT-HC ngày 27 tháng 10 năm 2020 về việc “Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 15/2020/HC-ST ngày 10 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4159/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Bà Lê Nguyễn Trâm A, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: 37/15 đường 44, Tổ 4, Khu phố 4, PLA, Thành phố TĐ (Quận X9 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Người bị kiện:** Sở TN tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Đường ĐN, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Nguyễn Ngọc H - Chức vụ: Phó giám đốc (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

**Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp:** Ông Lê Thanh T – Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

1. Ông Trần Ngọc H, sinh năm 1982 (có mặt)

2. Bà Hàn Thị Th, sinh năm 1975 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 12, Ấp TB, Phường TP, thành phố BH, Đồng Nai.

### 3. Ngân hàng A

Đơn vị được ủy quyền: Ngân hàng A- Chi nhánh TP, Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Võ Thị Vinh - Giám đốc A chi nhánh TP, Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành P – Phó giám đốc A chi nhánh TP, Đồng Nai (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp TP, phường TP, thành phố BH, Đồng Nai.

### 4. Ủy ban nhân dân thành phố BH.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Phương T - Phó trưởng phòng TN thành phố BH (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 119 đường PCT, phường QV, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

### 5. Giám đốc Sở TN tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Đường ĐK, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Ngọc Thường - Phó giám đốc (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Đường ĐK, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H kháng cáo.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung đơn khởi kiện của bà Lê Nguyễn Trâm A, các bản tự khai, các biên bản đối thoại và nội dung trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:*

Ngày 12/05/2014 tại Văn phòng công chứng LB (Đồng Nai) bà có lập hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất số 388, tờ bản đồ số 05 và thửa đất số 108 tờ bản đồ số 05, tại ấp TB, xã TP, thành phố BH (theo bản đồ địa chính cũ đo vẽ năm 1992) của ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1968, ngụ tại: 75, phường TĐ, Quận X2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi đã hoàn tất quá trình đóng thuế đất, lệ phí trước bạ, thuế chuyển nhượng bất động sản, bà đã đến văn Phòng đăng ký đất đai tại tỉnh Đồng Nai, Chi nhánh BH để xin chuyển tên trên sổ đỏ. Trong khi đang chờ chuyển tên và cấp sổ đỏ, ngày 12/07/2015 bà xuống thăm đất để chuẩn bị xây nhà thì phát hiện ông Trần Ngọc H (*cạnh đất nhà bà là người địa phương*) đang tiến hành xây dựng 1 căn nhà và dãy phòng trọ trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà. Bà đã làm đơn tố cáo gửi đến các cấp có thẩm quyền và được Ủy ban nhân dân xã TP chỉ đạo cán bộ địa chính xây dựng đi kiểm tra hiện trường và kết quả ghi nhận là phần đất mà ông Trần Ngọc H xây dựng trên đất của bà không có giấy phép xây dựng. Để xử lý vụ việc trên, Ủy ban nhân dân xã TP cũng ra quyết định xử phạt hành chính trong hoạt động xây dựng đối với ông Trần Ngọc H và

yêu cầu tháo dỡ. Tuy nhiên, ông Trần Ngọc H vẫn không thi hành quyết định xử phạt hành chính mà tiếp tục thi công các công trình xây dựng.

Tháng 01/2016, bà đã đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh BH rà soát lại vị trí thửa đất, cắm mốc ranh giới, xác định lại diện tích tranh chấp và kết quả là 2 công trình xây dựng nêu trên của ông Trần Ngọc H đã xây trên một phần đất hợp pháp mà bà đang là chủ sử dụng.

Từ tháng 03/2016 đến tháng 03/2017, qua nhiều lần gửi đơn đề nghị các cấp có thẩm quyền xử lý tận gốc các khiếu nại tranh chấp; ngày 29/3/2017, Sở TN tỉnh Đồng Nai ban hành Văn bản số: 1633/STNMT-TT, về việc trả lời đơn khiếu nại của bà thể hiện nội dung như sau: Thửa đất của ông Trần Ngọc H nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị L thuộc thửa số 371, tờ bản đồ gốc 05 (*bản đồ địa chính cũ đo vẽ năm 1992*) xã TP có diện tích 514m<sup>2</sup>. Thửa đất này trước kia thuộc quyền sử dụng của bà Đoàn Thị T và đã được Ủy ban nhân dân huyện LT ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 781790 ngày 04/8/2004. Sau đó, bà T chuyển nhượng trọn thửa đất số 371 cho bà Nguyễn Thị L và được Văn Phòng Đăng Ký Quyền sử dụng đất huyện LT ký xác nhận nội dung thay đổi tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/3/2008.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đoàn Thị T, bà Nguyễn Thị L cũng đã được Ủy ban nhân dân thành phố BH ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 756529 ngày 22/3/2011 đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 30, xã TP (*bản đồ địa chính đo vẽ năm 2007*), diện tích 514m<sup>2</sup> (gồm 100m<sup>2</sup> đất ở và 414m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm). Theo rà soát thực tế thì thửa đất số 252, tờ bản đồ số 30 (*bản đồ địa chính đo vẽ năm 2007*) đã chồng lấn lên một phần diện tích của thửa đất Số 108 và thửa số 388, tờ bản đồ số 03 (*bản đồ địa chính cũ đo vẽ năm 1992*).

Ngày 04/12/2014, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trần Ngọc H, được phòng công chứng LB công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4359, quyền số 09TP/CC-SCC/HDGD hồ sơ chuyển nhượng đã thực hiện hoàn tất và được Sở TN ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 359017 ngày 16/01/2015 cho ông Trần Ngọc H.

Nay bà yêu cầu: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 359017 ngày 16/01/2015 do Sở TN tỉnh Đồng Nai đã cấp cho ông Trần Ngọc H đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 30, xã TP (nay là phường TP) bản đồ địa chính đo vẽ năm 2007, do bị cấp chồng lấn diện tích của bà nhận chuyển nhượng của ông C.

- *Người bị kiện: Đại diện theo ủy quyền của Sở TN tỉnh Đồng Nai; người bảo vệ quyền và lợi ích của người bị kiện trình bày ý kiến như sau:*

Thửa đất số 108 và thửa đất số 388, tờ bản đồ số 05 (*tờ bản đồ địa chính thành lập năm 1992*), có diện tích khoảng 438m<sup>2</sup>, thuộc xã TP, huyện LT (nay là phường TP, thành phố BH), trước đây do bà Lê Thị N sử dụng. Đến năm 2004, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất trên cho ông Nguyễn An B, được Ủy ban nhân dân huyện LT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 062736 ngày 27/9/2004.

Ngày 11/5/2005, ông Nguyễn An B chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 108 và 388, tờ bản đồ số 05 (cũ), xã TP cho ông Nguyễn Văn C (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 164/CN, được Ủy ban nhân dân xã TP ký xác nhận ngày 11/5/2005), ông Nguyễn Văn C được Ủy ban nhân dân huyện LT cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 323863 ngày 18/8/2005 đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 05 (*bản đồ địa chính thành lập năm 1992*), diện tích 259m<sup>2</sup> và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 323864 ngày 18/5/2005 đối với thửa đất số 388, tờ bản đồ số 05 (*bản đồ địa chính thành lập năm 1992*), diện tích 179m<sup>2</sup>.

Năm 2014, ông Nguyễn Văn C chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất cho bà Lê Nguyễn Trâm A (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1426, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng LB tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 12/5/2014).

+ Về quá trình sử dụng thửa đất số 371, tờ bản đồ số 05, xã TP:

Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 05 (*bản đồ địa cũ đo 1992*), xã TP), có diện tích 514m<sup>2</sup> do bà Đoàn Thị T sử dụng, bà T được Ủy ban nhân dân huyện LT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 781790 ngày 04/8/2004. Sau đó, bà Đoàn Thị T chuyển nhượng trọn thửa đất số 371 cho bà Nguyễn Thị L, được Văn Phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện LT xác nhận nội dung thay đổi tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/3/2008.

Năm 2011, bà Nguyễn Thị L lập thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận số V 781790, được Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 756529, ngày 22/3/2011 đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 30, xã TP, diện tích 514m<sup>2</sup> (*gồm 100m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị và 414m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm*).

Năm 2014, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng trọn diện tích thửa đất trên cho ông Trần Ngọc H, (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4359, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD, được Văn phòng Công chứng LB tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 04/12/2014).

Ngày 19/01/2015, ông Trần Ngọc H được Sở TN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV359017 đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 30, xã TP, diện tích 514m<sup>2</sup> nêu trên.

Trong quá trình giải quyết hồ sơ đăng ký biến động liên quan đến thửa đất số 252, tờ bản đồ số 30, xã TP, Sở TN không nhận được đơn thư khiếu nại, tranh chấp, yêu cầu tạm ngưng giao dịch của cá nhân hay tổ chức nào.

Do đó, căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ. Sở TN tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV359017 cho ông Trần Ngọc H đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 30, xã TP nêu trên là đúng quy định pháp luật.

+ Qua rà soát, thửa đất số 252, tờ bản đồ số 30, xã TP (bản đồ địa chính đo vẽ năm 2007) đã được cấp trồng lần lên một phần diện tích của thửa đất số 108 và thửa đất số 388, tờ bản đồ số 05 (bản đồ địa chính xã TP thành lập năm 1992). Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L đã trồng lần lên một phần diện tích đất của bà Lê Nguyễn Trâm A. Sau đó, bà Nguyễn Thị L đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Ngọc H, và ông H được Sở TN ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 359017 ngày 19/01/2015 là không đúng đối tượng. Do vậy, sở TN không thể thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ, việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 359017 do Sở TN cấp ngày 19/01/2015 đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 30, xã TP (nay là phường TP) cho ông Trần Ngọc H chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H và bà Hàn Thị Th trình bày:*

Thửa đất số 252, tờ bản đồ số 30, số BV 359017 ngày 16/01/2015 xã TP (nay là phường TP) có nguồn gốc là do ông được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị L vào năm 2014. Quá trình sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, khiếu kiện. Hiện nay trên đất có nhà và phòng trọ: Nhà ở 01 lầu 01 trệt và 14 phòng trọ, do ông xây dựng từ năm 2015. *(Thửa đất số 252, tờ bản đồ số 30, số BV 359017 ngày 16/01/2015 ông đang thế chấp tại Ngân hàng A- chi nhánh TP, Đồng Nai với số tiền 800.000.000đ để trả tiền xây dựng nhà ở và phòng trọ).*

Theo văn bản số 1633/STNMT-TTr ngày 29/3/2017 của Sở TN tỉnh Đồng Nai, trả lời khiếu nại của Bà Lê Nguyễn Trâm A cho rằng thửa đất số 252, tờ bản đồ số 30 đo vẽ năm 2007 đã trồng lần lên một phần diện tích đất của thửa 108, 388, tờ bản đồ số 05 đo vẽ năm 1992 của bà Trâm A ông không đồng ý vì Sở TN tỉnh Đồng Nai tổ chức đo, vẽ lại toàn bộ khu vực và tập chung vào thửa đất số 253, 285, 233, 338, 344, 332, 196 tờ bản đồ số 30 xã TP để xác định lại các vị trí cho chính xác. Việc Sở TN tỉnh Đồng Nai cho rằng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông trồng lần lên một phần diện tích đất của thửa 108, 388 nhưng không nói rõ là trồng lên bao nhiêu m? *(Theo ông được biết trong các thửa đất trên có sự nhầm lẫn trong quá trình sử dụng dẫn đến thửa 108, 388, tờ bản đồ số 05 đo vẽ năm 1992 bị chồng lấn và đề nghị kiểm tra lại nguồn gốc toàn bộ hồ sơ của thửa 108, 388, tờ bản đồ số 05 được cấp phép khi nào ? Ai cấp ? chuyển nhượng cho ai ? tính pháp lý ra sao ?).*

Thửa đất số 252, tờ bản đồ số 30, xã TP (nay là phường TP) mà ông và bà Th đang sử dụng không trồng lần lên thửa 108, 388, tờ bản đồ số 05; Vì bà Nguyễn Thị L có 2 thửa đất liền kề và cùng chuyển nhượng một lúc; đó là thửa đất số 251, tờ bản đồ 30, số được cấp giấy số BĐ 756530 ngày 22/3/2011 của Bà L chuyển nhượng cho ông Hn Ngọc Sơn, ông Sơn được cấp giấy số BV

359018 ngày 16/01/2015 xã TP, diện tích 543m<sup>2</sup> trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn, 443m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Cũng theo văn bản số 1633/STNMT - TTr ngày 29/3/2017 của Sở TN tỉnh Đồng Nai thể hiện: "Xây dựng công trình trên đất nông nghiệp, đất ở tại thửa số 252, tờ bản đồ số 30, xã TP" là hoàn toàn không chính xác, ông có xây dựng công trình trên đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm; quá trình xây dựng Ủy ban nhân dân xã TP lập biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai ngày 13/7/2015, ra quyết định xử phạt số 135/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 đồng thời buộc ngưng thi công xây dựng công trình; Hiện trạng lúc lập biên bản đang xây dựng nhà, diện tích: 4m x 56m, cao 4,1m, đã lợp tôn. Ông có chấp hành xử phạt và đóng tiền phạt tại Kho bạc Nhà nước BH. *(Trước khi xây dựng ông có đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin giấy phép xây dựng nhưng không được cấp phép xây dựng; với lý do: Khu vực ông ở không ai được cấp giấy phép xây dựng và Ủy ban nhân dân xã TP không ký giấy tờ cho ông làm thủ tục xin giấy phép xây dựng).*

Nay bà Lê Nguyễn Trâm A khởi kiện Sở TN tỉnh Đồng Nai và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 359017 do Sở TN tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/01/2015, cấp cho ông thì ông và bà Th không đồng ý vì Nhà nước cấp sổ cho ông, bà nên ông, bà xây dựng và sử dụng trên phần đất được cấp, ông không lấn chiếm cũng như trồng lấn lên đất của ai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A trình bày:*

Ông H và bà Th là vợ chồng, hiện đang là khách hàng vay vốn tại Ngân hàng A- Chi nhánh TP, Đồng Nai, khoản vay còn số nợ của khách hàng đến hiện nay là 372.228.000 đồng tại các hợp đồng cụ thể sau:

Tại hợp đồng tín dụng số 06/2017-HA/HĐTD ký ngày 20/6/2017 số dư là 222.228.000đ

Tại hợp đồng tín dụng số 09/2018-HA/HĐTD ký ngày 15/9/2018 số dư là 150.000.000đ

Tài sản đảm bảo cho dư nợ trên là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BV 359017 do Sở TN cấp ngày 16/01/2015, tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 30, xã TP, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06/2017-HA/HĐTC ký ngày 20/6/2017 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 09/2018-HA/HĐTC ký ngày 15/9/2018 giữa ông Trần Ngọc H và bà Hàn Thị Th với Ngân hàng A- Chi nhánh TP, Đồng Nai. Việc thế chấp tài sản đã thực hiện thủ tục công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo đúng quy định Pháp luật.

Về yêu cầu của người khởi kiện, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BV 359017 do Sở TN cấp ngày 16/01/2015, tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 30, xã TP, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai hiện đang còn thế chấp đảm bảo cho khoản vay hợp pháp tại Ngân hàng nên Ngân hàng A- chi nhánh TP, Đồng Nai yêu cầu các khoản vay này

phải được tắt toán trước khi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng bị tuyên hủy (nếu có).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố BH do ông Võ Phương T là người đại diện theo uỷ quyền có văn bản ý kiến như sau:*

Theo hồ sơ kê khai đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp, thể hiện: Thửa đất số 252 nêu trên (theo bản đồ mới) tương ứng bản đồ cũ thành lập trước đây là thửa đất số 371, tờ bản đồ số 05, phường TP có nguồn gốc do bà Đoàn Thị T sử dụng, được Ủy ban nhân dân huyện LT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 781790 ngày 04/08/2004.

Sau đó, bà T chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị L, được văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện LT (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh LT) xác nhận thay đổi tên chủ sử dụng đất ngày 24/03/2008, bà L lập thủ tục xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận và được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố BH (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh BH) thẩm tra, xác nhận đủ điều kiện theo Điều 23 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ. Ngày 03/03/2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố BH có Tờ trình số 1302/Ttr-VPĐK tham mưu phòng TN trình Ủy ban nhân dân thành phố BH về việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 30, xã TP (nay là phường TP) thành phố BH. Ngày 22/03/2011, Ủy ban nhân dân thành phố BH ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 756529 cho bà Nguyễn Thị L sử dụng tại thửa đất số 252 nêu trên, diện tích 514,0m<sup>2</sup> với mục đích đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm.

Ngày 04/12/2014, bà L lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc H, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được văn phòng công chứng LB chứng thực ngày 04/12/2014, ông H lập hồ sơ xin cấp giấy và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh BH tiếp nhận, tham mưu Sở TN ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 359017 ngày 16/01/2015 tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 30.

Căn cứ Luật đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 và Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp đổi Giấy chứng nhận số BD 756529 ngày 22/03/2011 (trên cơ sở Giấy chứng nhận mà Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện LT xác nhận thay đổi quyền sử dụng đất huyện LT xác nhận thay đổi tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị L ngày 24/8/2008) cũng như Giấy chứng nhận số BV 359017 ngày 16/01/2015 mà Sở TN cấp cho Trần Ngọc H tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 30, phường TP là đảm bảo đúng trình tự thủ tục quy định.

Bà Trâm A khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 359017 ngày 16/01/2015 cấp cho ông Trần Ngọc H tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 30, phường TP là không có cơ sở xử lý.

Trường hợp trong quá trình xác minh và xét xử có phát sinh các tình tiết, chứng cứ xác định nguồn gốc sử dụng đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất theo nội dung kê khai của chủ sử dụng đất liên quan cùng ý kiến xác minh của Ủy ban nhân dân phường TP có sai lệch so với hồ sơ kê khai đăng ký thì đề nghị Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai căn cứ theo quy định của pháp luật hiện hành để giải quyết theo quy định.

Ông T có đơn xin vắng mặt trong các buổi làm việc, công khai chứng cứ, đối thoại và xét xử.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Giám đốc Sở TN tỉnh Đồng Nai, đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Ngọc Th có văn bản ý kiến như sau:*

Thống nhất với ý kiến trình bày của Sở TN tỉnh Đồng Nai, về quá trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp giấy và giải quyết khiếu nại của đương sự trong vụ án, cũng như xác định tính hợp pháp và tính có căn cứ của quyết định hành chính bị khởi kiện. Ông đồng ý với ý kiến của Sở TN là người bị khởi kiện trong vụ án. Ngoài ra ông không có ý kiến gì khác với văn bản trả lời khiếu nại số 1633/STNMT-TT ký ngày 23/9/2017 đối với bà Trâm A.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 15/2020/HC-ST ngày 10 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định như sau:*

Căn cứ Điều 3, Điều 30, 32, Điều 115, Điều 116, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 191, điểm b khoản 2 Điều 193, khoản 1 Điều 206, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 100, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Nguyễn Trâm A về việc “Khiếu kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 359017 ngày 16/01/2015 do Sở TN tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Trần Ngọc H.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/8/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Nguyễn Trâm A.

**Tại phiên tòa phúc thẩm**, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo ông Trần Ngọc H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà Trâm A. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu



kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người bị kiện đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

### **Phản tranh luận:**

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau bà Trâm A, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Nguồn gốc phần đất của ông H là của Đoàn Thị T, sau đó bà T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L, bà L chuyển nhượng cho ông, nhưng đến lượt ông sử dụng mới phát hiện có sự chồng lấn là không hợp lý. Văn bản của Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cho rằng việc chồng lấn từ thời điểm bà L còn sử dụng đất là không đúng. Theo ông được biết thì phần đất của bà Trâm A dôi ra 140m<sup>2</sup>, trong khi phần đất của ông H vẫn là 514m<sup>2</sup>. Ông H mua phần đất cùng với ông Hn Ngọc Sơn nhưng tại sao chỉ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông bị hủy. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Người khởi kiện giữ nguyên lời trình bày như tại cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:*

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo qui định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Xét về nội dung vụ án: Quá trình sử dụng thửa đất 371 từ bà T, sau đó chuyển cho bà L, bà L cấp đổi sau đó chuyển cho ông H mà không biết chồng lấn đất bà Trâm A. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho ông H là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện Sở TN tỉnh Đồng Nai; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, Giám đốc Sở TN tỉnh Đồng Nai đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 225 Luật Tố tụng hành chính tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

Thửa đất số 108, 388 tờ bản đồ số 5 diện tích khoảng 438 m<sup>2</sup> thuộc xã TP, huyện LT (nay là phường TP, thành phố Biên Hòa) do bà Lê Thị N sử dụng.

Năm 2004, bà Nôi chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Nguyễn An B, được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2004. Ngày 11/5/2005 ông Bình chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Văn C. Ngày 12/5/2014 ông C chuyển nhượng phần đất trên cho bà Lê Nguyễn Trâm A.

Thửa đất số 371 tờ bản đồ số 5 có diện tích 514 m<sup>2</sup> do bà Đoàn Thị T sử dụng, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/8/2004. Sau đó, bà T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L. Năm 2011, bà L làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận, được UBND thành phố Biên Hoà cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 252, tờ bản đồ số 30 diện tích 514m<sup>2</sup>. Ngày 04/12/2014 bà L chuyển nhượng phần đất trên cho ông Trần Ngọc H.

Căn cứ vào văn bản số 1633/STNMT-TT ngày 29/3/2017 Sở TN tỉnh Đồng Nai trả lời khiếu nại của bà Trâm A có nội dung: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 252 đã chồng lấn một phần diện tích của thửa 108, 388, bà Trâm A khởi kiện đề nghị huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 359017 ngày 16/01/2015 do Sở TN tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Trần Ngọc H đối với thửa 252, tờ bản đồ số 5.

Người bị kiện Sở TN tỉnh Đồng Nai cho rằng căn cứ vào khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2015 thì việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 359017 ngày 16/01/2015 do Sở TN tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Trần Ngọc H đối với thửa 252 chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định có hiệu lực của Toà án, nên không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H, bà Hàn Thị Thuỷ cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 359017 ngày 16/01/2015 đối với thửa 252 được cấp đúng quy định pháp luật, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định:

Tại bản Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 2497/2014, ngày 11/7/2014 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh BH, các thửa đất số 108, 388, tờ bản đồ số 05, xã TP (cũ) hiện nay có số thửa mới là 252, tờ bản đồ số 30, xã TP, diện tích 578m<sup>2</sup> (*trong đó 140m<sup>2</sup> chưa được công nhận quyền sử dụng đất*). Phần đất tại thửa 252 đã được cấp cho ông Trần Ngọc H một phần và ông Trần Ngọc H đang sử dụng, xây dựng 01 căn nhà thuộc một phần thửa đất của bà Trâm A.

Sở TN tỉnh Đồng Nai đã có văn bản xác định: Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L đã chồng lấn lên một phần diện tích đất của bà Lê Nguyễn Trâm A nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C. Sau đó, bà Nguyễn Thị L đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Ngọc H, được Sở TN ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 359017 ngày 16/01/2015 cho ông H không đúng đối tượng sử dụng đất. Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, khoản 6

Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, yêu cầu khởi kiện của bà Trâm A là có căn cứ chấp nhận.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng A- Chi nhánh TP để đảm bảo cho khoản vay của ông H, bà Th. Vì vậy, giành quyền khởi kiện cho Ngân hàng A- Chi nhánh TP đối với ông H, bà Th bằng một vụ án dân sự khác khi các bên có yêu cầu.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Ngọc H, bà Hàn Thị Thuý đối với thửa 252.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ, toàn diện tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trâm A là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử nhận định thêm: Bà Trâm A, ông H bà Th có quyền sử dụng đất đều thông qua giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chủ sở hữu trước đây. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu đối với thửa 108, 388 là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 062736 ngày 27/9/2004 cấp cho ông Nguyễn An B, đối với thửa 252 (trước đây là thửa 371) là giấy chứng nhận số V 781790 ngày 04/8/2004 cấp cho bà Nguyễn Thị L. Mặc dù văn bản của Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai xác định giấy chứng nhận cấp năm 2015 cho ông H, bà Th đối với thửa 252 có phần chồng lấn lên thửa 108, 388 nhưng giấy chứng nhận cấp năm 2015 là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trọn thửa giữa bà L với ông H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BĐ 756529 ngày 22/3/2011 cấp đổi từ giấy số V 781790. Căn cứ vào thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho thửa 108, 388 có sau giấy chứng nhận cấp cho thửa 371. Như vậy, theo tài liệu chứng cứ trên thì không loại trừ khả năng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cả 02 phần đất trên đều có diện tích bị chồng lấn lên nhau. Đúng ra, để giải quyết triệt để bản chất nội dung vụ việc thì các bên có liên quan có quyền khởi kiện vụ án theo thủ tục tố tụng dân sự, để xác định diện tích đất đã bị chồng lấn là bao nhiêu và yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả phán quyết của vụ án dân sự.

Tuy nhiên, trong vụ án này, bà Trâm A khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H, bà Th. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, bà Th không có yêu cầu độc lập đề nghị xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi với thửa 108, 388. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào văn bản của người bị kiện xác nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H, bà Th chồng lấn lên thửa 108, 388 để Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trâm A là không sai.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H, giữ nguyên bản án

hành chính sơ thẩm số 15/2020/HC-ST ngày 10/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Ngọc H phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015,

I/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 15/2020/HC-ST ngày 10/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Nguyễn Trâm A về việc “Khiếu kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 359017 ngày 16/01/2015 do Sở TN tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Trần Ngọc H.

2. Về án phí:

Án phí hành chính sơ thẩm:

Bà Lê Nguyễn Trâm A không phải chịu, hoàn trả cho bà Trâm A 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí hành chính đã nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai theo biên lai thu số 001067 ngày 21/8/2017.

Sở TN tỉnh Đồng Nai phải chịu 300.000 đồng.

II/ Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Trần Ngọc H phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí ông H nộp tại biên lai thu số 0002353 ngày 25/9/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- NKK (1);
- NBK (1);
- NLQ (5);
- Lưu (10) 22b (Án VTPT).

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

**Phạm Thị Duyên**