

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 450/2021/HC-PT

Ngày 07 – 12 – 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:* Ông Đỗ Đình Thanh

*Các thẩm phán:*

Ông Võ Văn Khoa

Ông Phạm Văn Công

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Văn Duẩn – 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:*** Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 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 phúc thẩm thụ lý số: 20/2021/TLPT-HC ngày 06 tháng 01 năm 2021 về “khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 30/2020/HC-ST ngày 15 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2495/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

***- Người khởi kiện:***

Ông Võ Ngọc V, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 42, đường L V T, tổ 8, thị trấn D L, huyện D L, tỉnh Lâm Đồng, (*vắng mặt*).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông V* (theo Giấy ủy quyền ngày 07/10/2019): Ông Đinh Văn S, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 56 đường Ph Ng L, tổ 15, thị trấn D L, huyện D L, tỉnh Lâm Đồng, (*có mặt*).

***- Người bị kiện:***

Ủy ban nhân dân (UBND) huyện D L, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ trụ sở: Khu Hành chính, đường Trần H Đ, tổ 5, thị trấn D L, huyện D L, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện* (theo Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2020): Ông Trần Nhật Th - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D L, *(xin vắng mặt)*.

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

1. Ông K'KL1, sinh năm 1938 và bà Ka Ràm, sinh năm 1954; cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Tân Thượng, huyện D L, tỉnh Lâm Đồng, *(vắng mặt)*.

2. Ka R1; địa chỉ: Thôn 3, xã T Th, huyện D L, tỉnh Lâm Đồng, *(vắng mặt)*.

3. Ka R2; địa chỉ: Thôn 3, xã T Th, huyện D L, tỉnh Lâm Đồng, *(vắng mặt)*.

4. K'K2 (tên thường gọi là K'KL), sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn 3, xã Tân Thượng, huyện D L, tỉnh Lâm Đồng, *(vắng mặt)*.

5. K'R3, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn 3, xã T Th, huyện D L, tỉnh Lâm Đồng, *(vắng mặt)*.

6. K'K L1; địa chỉ: thôn 3, xã Tân Thượng, huyện D L, tỉnh Lâm Đồng, *(vắng mặt)*.

7. Ka R4 sinh năm 1983; địa chỉ: thôn 3, xã T Th, huyện D L, tỉnh Lâm Đồng, *(vắng mặt)*.

8. Ông Lê Văn Tr, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: Thôn 6, xã T L, huyện D L, tỉnh Lâm Đồng, *(vắng mặt)*.

9. Ông K'K5, sinh năm 1986 và bà K'H, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: Thôn 3, xã T Th, huyện D L, tỉnh Lâm Đồng, *(vắng mặt)*.

10. Ông Nguyễn Chiến T, sinh năm 1968 và bà Đào Thị T, sinh năm 1969; cùng địa chỉ: Số 118, tổ 20, thị trấn D L, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, *(vắng mặt)*.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Thắng và bà Thu* (theo Giấy ủy quyền ngày 06/12/2021): Ông Lê Cao T, sinh năm 1972; địa chỉ: Số B Th X, Phường 8, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, *(có mặt)*;

11. Ông Lê Trọng P, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969; cùng địa chỉ: số 27A đường Ng Q, tổ 12, thị trấn Di Linh, huyện D L, tỉnh Lâm Đồng, *(vắng mặt)*.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Phú và bà Hà (theo Giấy ủy quyền ngày 06/12/2021): Ông Lê Cao T, sinh năm 1972; địa chỉ: Số B Th X, Phường 8, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, (có mặt);*

12. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện D L.

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu Ph, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh huyện D L, (xin vắng mặt).*

13. Ông K'B, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn 2, xã Tân Thượng, huyện D L, tỉnh Lâm Đồng, (vắng mặt).

14. Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn 3, xã Tân Thượng, huyện D L, tỉnh Lâm Đồng, (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Thái và ông K'B (theo Giấy ủy quyền ngày 07/10/2019: Ông Đinh Văn S, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 56 đường Ph Ng L, tổ 15, thị trấn D L, huyện D L, tỉnh Lâm Đồng, (có mặt).*

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trọng P và bà Nguyễn Thị H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Người khởi kiện ông Võ Ngọc V, có người đại diện theo ủy quyền ông Đinh Văn S, trình bày:*

Nguồn gốc diện tích 12.097m<sup>2</sup> đất thuộc tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng, huyện D L do ông nhận chuyển nhượng của ông Ka Jeo từ năm 2000. Việc chuyển nhượng thể hiện bằng giấy viết tay. Trên thực tế, ông và ông Thái cùng mua chung diện tích đất này nhưng chỉ có ông là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Thái nhận chuyển nhượng 5000m<sup>2</sup> và phần diện tích còn lại là của ông. Việc chuyển nhượng có K'Gia Cơ là con trai của bà Ka Jeo, ông Phạm Văn Th và ông Phạm Văn Phúc làm chứng. Quá trình sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Diện tích đất này ông chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2017, khi ông tiến hành đo đạc theo quy định của Nhà nước để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vào khoảng tháng 7 năm 2019 ông được biết là đất của ông đang sử dụng đã được UBND huyện D L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R255564 ngày 25/10/2000 cho ông K'KL1 đối với thửa đất số 414, 415 tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng. Sau đó, ông K'KL1 đã chuyển nhượng cho nhiều người. Do việc UBND huyện D L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K'KL1 là

không đúng, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông, nên ngày 10/3/2020 ông có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R255564 ngày 25/10/2000 do UBND huyện D L cấp cho ông K'KL1. Nay đã được đăng ký biến động trang 4 cho vợ chồng ông Lê Văn Tr, bà Nguyễn Thị H, vợ chồng ông K'Lêm, bà K'H, vợ chồng ông Nguyễn Chiến T, bà Đào Thị T, vợ chồng ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị H.

*- Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện D L có Văn bản trình bày:*

Theo Hồ sơ địa chính được lưu trữ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D L cung cấp thể hiện:

Ngày 25/10/2000, ông K'KL1 được UBND huyện D L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R255564 tại thửa đất số 412, 414, 415 tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng tổng diện tích 19.472m<sup>2</sup> cây lâu năm theo Quyết định số 956/QĐ-UB ngày 16/10/2000 của UBND huyện D L.

Ngày 17/8/2015, ông K'KL1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 03 thửa đất nêu trên cho ông Lê Văn Tr và bà Nguyễn Thị H. Việc chuyển nhượng đã được đăng ký biến động trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R255564 theo quy định.

Ngày 12/10/2016, ông Trọng và bà Hương chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 thửa đất trên cho ông K'K5 và bà Ka Hảo.

Ngày 19/7/2017, ông K'K5 và bà Ka Hảo tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Chiến T và bà Đào Thị T.

Ngày 07/9/2017, ông Nguyễn Chiến T và bà Đào Thị T tiếp tục chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông Lê Trọng P.

Tất cả các giao dịch chuyển nhượng đều được công chứng và đã được đăng ký biến động vào trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R255564 theo quy định.

Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như thủ tục đăng ký biến động được thực hiện đúng theo quy định của Luật Đất đai năm 1993.

Từ kết quả kiểm tra trên, căn cứ Luật Đất đai năm 1993 về trình tự thủ tục các cơ quan chuyên môn tham mưu cho UBND huyện D L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K'KL1 là đúng quy định. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết theo quy định của pháp luật.

*- Theo bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Th trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 56 (đo đạc mới) diện tích 2.701,4m<sup>2</sup> do ông nhận chuyển nhượng của ông K'B ngày 18/8/2000. Sau đó, ông tiếp tục nhận chuyển nhượng phần diện tích khoảng 5000m<sup>2</sup> của bà K'Jeo. Tuy nhiên, việc mua bán này do ông Võ Ngọc V đứng ra viết giấy tờ chuyển nhượng. Quá trình sử dụng ổn định ranh giới rõ ràng, không tranh chấp từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Đến năm 2017, khi tiến hành đo đạc theo quy định của Nhà nước để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào khoảng tháng 7 năm 2019 thì biết được phần diện tích do ông đang trực tiếp sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K'KL1. Ông K'KL1 không sử dụng đất tại khu vực này. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K'KL1 là không đúng quy định gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Do vậy, ngày 14/7/2020, ông có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R255564 ngày 25/10/2000 UBND huyện D L cấp cho ông K'KL1. Nay đã được đăng ký biến động trang 4 cho ông vợ chồng ông Lê Văn Tr, bà Nguyễn Thị H, vợ chồng ông K'Lêm, bà K'H, vợ chồng ông Nguyễn Chiến T, bà Đào Thị T, vợ chồng ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị H.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K'B có văn bản trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 160, thửa 148, tờ bản đồ số 56 (đo đạc mới) diện tích 3.641,5m<sup>2</sup> do ông khai phá từ năm 1995. Quá trình sử dụng ổn định, không tranh chấp từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Đến năm 2015, khi thực hiện đo đạc theo quy định của Nhà nước và khi thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì biết được phần diện tích do ông đang trực tiếp sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K'KL1. Ông K'KL1 không sử dụng đất tại khu vực này. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K'KL1 là không đúng quy định gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Do vậy, ngày 14/7/2020, ông có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R255564 ngày 25/10/2000 do UBND huyện D L cấp cho ông K'KL1. Nay đã được đăng ký biến động trang 4 cho ông vợ chồng ông Lê Văn Tr, bà Nguyễn Thị H, vợ chồng ông K'Lêm, bà K'H, vợ chồng ông Nguyễn Chiến T, bà Đào Thị T, vợ chồng ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị H.

*- Theo văn bản của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chiến T cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, ông Lê Trọng P trình bày:*

Nguồn gốc diện tích 19.472 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 412, 414, 415 tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng, huyện D L do ông nhận chuyển nhượng chuyển

nhượng của ông K'K5 và bà Ka Hảo ngày 19/7/2017. Các thửa đất trên đã được UBND huyện D L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 255 564 tên K'KL1. Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông K'K5, bà Ka Hảo đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này tại Quỹ tín dụng nhân dân xã Tân Châu nên ông là người đã trả các khoản vay thế chấp và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng ra và các bên thực hiện giao dịch mua bán tài sản và có công chứng hợp pháp. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông đã thực hiện đăng ký biến động theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi thực hiện giao dịch giữa ông và ông K'K5, bà Ka Hảo thỏa thuận cho ông K'K5, bà Ka Hảo tiếp tục sử dụng thêm 01 năm. Tuy nhiên, sau đó ông K'K5, bà Ka Hảo không trả lại đất nên các bên chưa thực hiện bàn giao đất trên thực tế. Lúc này, gia đình ông mới phát hiện ra đất này do ông Võ Ngọc V , ông Phạm Văn Th và ông K'B sử dụng. Ngày 07/9/2017, ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị H. Ông Phú, bà Hà cũng đã được đăng ký biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp. Hiện nay, ông Phú và bà Hà đang thế chấp quyền sử dụng đất trên cho ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Lâm Đồng II huyện D L. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc V , yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn Th, ông K'B thì ông không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm:* Vợ chồng ông K'KL1, bà Ka Ràm, vợ chồng ông K'KLiêm, bà Ka Hảo, vợ chồng ông Lê Văn Tr, bà Nguyễn Thị H, bà Đào Thị T, Ka R1, Ka R2, K'KLúi, K'Rôi, K'KLôi, Ka R4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt mà không có văn bản nêu ý kiến gửi về Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K'Lúi, bà Ka Ràm, bà Ka Rôi, bà Ka R4 trình bày:* Gia đình ông, bà không sử dụng đất tại vị trí đất mà hiện nay ông Thái, ông V , ông K'B đang sử dụng. Cụ thể là các thửa đất số 412, 414, 415, tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K'KL1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R255564 ngày 25-10-2000. Vị trí đất do gia đình sử dụng cách vị trí đất nêu trên khoảng 02km. Việc UBND huyện D L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R255564 ngày 25/10/2000 cho ông K'KL1 là do bố ông, bà nhận nhầm diện tích đất.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 30/2020/HCST ngày 15/10/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Võ Ngọc V và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Th, ông K'B về “*Khiếu kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R255564 ngày 25/10/2000 do Ủy ban nhân dân huyện D L cấp cho ông K'KL1; Nay đã được đăng ký biến động trang 4 cho ông vợ chồng ông Lê Văn Tr, bà Nguyễn Thị H, vợ chồng ông K'Lêm, bà K'H, vợ chồng ông Nguyễn Chiến T, bà Đào Thị T, vợ chồng ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị H.

+ Hủy một phần Quyết định số 956/QĐ-UB ngày 16/10/2000 của Ủy ban nhân dân huyện D L đối với phần cấp giấy chứng nhận cho ông K'KL1 tại thửa đất số 412, 414, 415, tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng, huyện D L, tỉnh Lâm Đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng sử dụng theo đúng quy định pháp luật về đất đai.

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

Ngày 23/10/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trọng P và bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án do người khởi kiện không đủ điều kiện khởi kiện hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trọng P và bà Nguyễn Thị H, có ông Lê Cao Tánh là người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa trình bày, kháng cáo của ông Phú và bà Hà là yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án hành chính sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định pháp luật.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*  
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng tại phiên tòa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật tố tụng Hành chính.

*Về kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trọng P và bà Nguyễn Thị H:*

Ngày 25/10/2000, ông K'KL1 được UBND huyện D L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 255564 tại các thửa đất số 412, 414, 415 tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng tổng diện tích 19.472m<sup>2</sup> CLN theo Quyết định số 956/QĐ-UB ngày 16/10/2000 của UBND huyện D L. Tuy nhiên, quyền sử dụng các thửa đất này đã được chuyển nhượng qua nhiều người; tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 412, 414, 415 đều được công chứng và được đăng ký biến động vào trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cần phải được xem xét thì mới có đủ cơ sở để xét xử yêu cầu khởi kiện vụ án hành chính của ông Võ Ngọc V và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Th, ông K'B. Thế nhưng, các đương sự không khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét các hợp đồng đã chuyển nhượng quyền sử dụng đối với các thửa đất số 412, 414, 415, mà đã khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R255564 ngày 25/10/2000 của UBND huyện D L cấp cho ông K'KL1 là chưa đủ điều kiện khởi kiện, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trọng P và bà Nguyễn Thị H, hủy bản án hành chính sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trọng P và bà Nguyễn Thị H nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của Luật tố tụng Hành chính nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm:

[1] Ngày 25/10/2000, ông K'KL1 được UBND huyện D L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 255564 đối với các thửa đất số 412, 414, 415 tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng, tổng diện tích 19.472m<sup>2</sup> CLN, theo Quyết định số 956/QĐ-UB ngày 16/10/2000 của UBND huyện D L. Ngày 17/8/2015, ông K'KL1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 03 thửa đất số 412, 414, 415 nêu trên cho ông Lê Văn Tr và bà Nguyễn Thị H. Ngày 12/10/2016, ông Trọng và bà Hương chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 thửa đất số 412, 414, 415 cho ông K'K5 và bà Ka Hảo. Ngày 19/7/2017, ông K'K5 và bà Ka Hảo tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Chiến T và bà Đào Thị T. Ngày 07/9/2017, ông Nguyễn Chiến T và bà Đào Thị T tiếp tục chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho ông Lê Trọng P và bà Nguyễn Thị H. Tất cả các giao dịch chuyển nhượng đều được công chứng và đã được đăng ký biến động vào trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất



số R255564 theo quy định. Tại Văn bản số 1372/UBND ngày 01/7/2020, UBND huyện D L đã xác định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như thủ tục đăng ký biến động như trên được thực hiện đúng theo quy định của Luật Đất đai năm 1993.

[2] Tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 quy định cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp “...*người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của luật đất đai...*”. Đồng thời, tại khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ có quy định: “*Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành*”. Tuy nhiên, tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định về: “*Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu*”. Như vậy, trong trường hợp này, người khởi kiện ông Võ Ngọc V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Th, ông K'B cần phải chứng minh đã có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất thực tế mà mình đang sử dụng, cần phải chứng minh các hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 412, 414, 415 nêu trên là vô hiệu, thì mới có đủ điều kiện để khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R255564 ngày 25/10/2000 của UBND huyện D L cấp cho ông K'KL1.

[3] Song, người khởi kiện ông Võ Ngọc V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Th, ông K'B không có tranh chấp hoặc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và cũng không có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến các thửa đất số 412, 414, 415 nêu trên là vô hiệu, nhưng đã khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R255564 ngày 25/10/2000 của UBND huyện D L cấp cho ông K'KL1 đã được đăng ký biến động trang 4 cho ông vợ chồng ông Lê Văn Tr, bà Nguyễn Thị H, vợ chồng ông K'Lêm, bà K'H, vợ chồng ông Nguyễn Chiến T, bà Đào Thị T, vợ chồng ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị H, là thuộc trường hợp chưa đủ điều kiện khởi kiện vụ án hành chính theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 123 của Luật tố tụng Hành chính.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành các thủ tục tố tụng giải quyết vụ án thuộc trường hợp Tòa án đã thụ lý vụ án khi người khởi kiện còn thiếu điều kiện khởi kiện nêu trên theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 123 Luật tố tụng Hành chính, mà vẫn xét xử vụ án với nhận định, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K'KL1 không đúng về trình tự, thủ tục cũng như thực tế sử

dụng đất và người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thực hiện quyền chuyển nhượng; nên căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013 và khoản 5, khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Võ Ngọc V và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Th, ông K'B: *Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R255564 ngày 25/10/2000 do UBND huyện D L cấp cho ông K'KL1; nay đã được đăng ký biến động trang 4 cho ông vợ chồng ông Lê Văn Tr, bà Nguyễn Thị H, vợ chồng ông K'Lêm, bà K'H, vợ chồng ông Nguyễn Chiến T, bà Đào Thị T, vợ chồng ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị H; đồng thời, hủy một phần Quyết định số 956/QĐ-UB ngày 16/10/2000 của Ủy ban nhân dân huyện D L đối với phần cấp giấy chứng nhận cho ông K'KL1 tại thửa đất số 412, 414, 415, tờ bản đồ số 39, xã Tân Thượng, huyện D L, tỉnh Lâm Đồng.* Xét quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm như trên là chưa đủ cơ sở, thiếu căn cứ pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Lê Văn Tr, bà Nguyễn Thị H, vợ chồng ông K'Lêm, bà K'H, vợ chồng ông Nguyễn Chiến T, bà Đào Thị T, vợ chồng ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị H.

[5] Hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng sử dụng theo đúng quy định pháp luật về đất đai, là vượt quá thẩm quyền của Hội đồng xét xử theo quy định tại Điều 193 của Luật tổ tụng Hành chính, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đinh Văn S là người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Ngọc V, ông Phạm Văn Th và ông K'B cũng đồng ý với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trọng P và bà Nguyễn Thị H về việc hủy bản án hành chính sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để các đương sự sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập để Tòa án xét xử lại vụ án triệt để, toàn diện theo quy định pháp luật.

[7] Xét những sai sót và vi phạm như trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với ý kiến, quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, chấp nhận kháng cáo của ông Lê Trọng P và bà Nguyễn Thị H; hủy Bản án hành chính sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định pháp luật.

[8] Do hủy bản án sơ thẩm, theo quy định tại khoản 3 Điều 34 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban

Thường vụ Quốc hội, người kháng cáo ông Lê Trọng P và bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 241 của Luật tố tụng Hành chính năm 2015.

**1-** Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trọng P và bà Nguyễn Thị H;

Hủy Bản án hành chính sơ thẩm số: 30/2020/HC-ST ngày 15/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử lại theo quy định pháp luật.

**2-** Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Lê Trọng P và bà Nguyễn Thị H không phải nộp;

+ Hoàn trả cho ông Lê Trọng P số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0004089 ngày 02/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

+ Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0004090 ngày 02/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 07 tháng 12 năm 2021./.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT.

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

**Đỗ Đình Thanh**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Võ Văn Khoa**

**Phạm Văn Công**

**Đỗ Đình Thanh**