

Bản án số 28/2020/HC-PT

Ngày 23/11/2020

Về “*Khiếu kiện các 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:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tồn, ông Phạm Việt 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 tham gia phiên tòa: Ông Phạm Tấn Ánh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 23 tháng 11 năm 2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số 222/2020/TLPT-HC ngày 13/8/2020 về “*Khiếu kiện các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” do Bản án hành chính sơ thẩm số 12/2020/HC-ST ngày 29/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 175/2020/QĐ-PT ngày 02/11/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

1. Người khởi kiện: Ông Võ Đình Gia T và bà Nguyễn Thị Thu H;

Địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; ông T và bà H vắng mặt.

2. Người bị kiện: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật là ông Trần Đình N - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là ông Hoàng Xuân Phương (Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) có mặt.

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

3.1. Bà Trịnh Thị O; địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3.2. Ông Trịnh Ngọc L; địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

4. Kháng cáo, kháng nghị: Ông Trịnh Ngọc L (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) kháng cáo. Ngân hàng X Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Đại học T có đơn kiến nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Tại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri BE 010012 (số vào sổ cấp GCN: CH 06112) ngày 19/4/2011 Ủy ban nhân dân thành phố B công nhận bà Trịnh Thị O có quyền sử dụng thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, địa chỉ phường T, thành phố B, diện tích 2.096,2m² đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến năm

2043 (bút lục 23). Tại giấy viết tay *Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, không có công chứng chứng thực đề ngày 17/01/2013, được Tổ trưởng Ban tự quản khối 7 xác nhận thể hiện bà O chuyển nhượng cho vợ chồng cụ T, cụ H 125m² đất nằm trong thửa đất số 4, tờ bản đồ 47 có tứ cận: “*Đông giáp nhà anh K; Tây giáp đất bà O; Nam giáp đường nhựa; Bắc giáp nhà Trung H, nhà cô Đ*” (bl 05). Tại *Giấy bán đất* đề ngày 05/9/2013 viết tay, không có công chứng, chứng thực ghi “*Tôi là Trịnh Thị H, chồng tôi là Nguyễn Duy T cùng thống nhất bán cho con gái Nguyễn Thị Thu H, con rể Võ Đình Gia T một lô đất vị trí Đông giáp anh K, Tây giáp đất bà Trịnh Thị O; Nam giáp đường nhựa; Bắc giáp nhà Trung H, nhà cô Đ...có tổng diện tích 125m² với số tiền là 450.000.000 đồng*” (bl 07).

Ngày 02/6/2017, bà O nộp hồ sơ đề nghị tách thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, diện tích 2.096,2m² thành 03 thửa đất. Ngày 08/6/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk tách thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47 diện tích 2.096,2m² của bà O thành 03 thửa là thửa 392, thửa 393 và thửa 394 đều thuộc tờ bản đồ 47 và cấp 03 *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* đối với 03 thửa cho bà O. *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CI 601969 ngày 08/6/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà O thể hiện thửa đất số 392, tờ bản đồ 47 diện tích 899,6m² loại đất trồng cây lâu năm (bl 131). Tại văn bản viết tay *Giấy nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất* đề ngày 27/5/2017 thể hiện bà O chuyển nhượng cho ông Trịnh Ngọc L “*mảnh đất trống còn lại (hai bên đã xây nhà) là phần diện tích đất thuộc thửa đất số 04 tờ bản đồ 67 có diện tích 2.096,2m², phần diện tích chuyển nhượng cho ông L là 880m² vị trí thửa đất chuyển nhượng cho ông L cụ thể: Đông nam giáp nhà Trịnh Thị H; Tây nam giáp đường hẻm tỉnh lộ 8; Tây bắc giáp đường quy hoạch rộng 12m; Đông bắc giáp nhà Trịnh Thị Tuyết Nhung. Giá sang nhượng là 1.950.000.000 đồng*” (bl 16). Ngày 11/7/2017 tại Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B bà O ký *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, chuyển nhượng cho ông L thửa đất thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6m² loại đất trồng cây lâu năm, trong đó có 593,1m² đất thuộc quy hoạch đường giao thông với giá 50.000.000 đồng (bl 18). Ngày 01/8/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số sêri CI 627812 (số vào sổ cấp GCN: CS-12862) cho ông L đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6m² loại đất trồng cây lâu năm, trong đó có 593,1m² đất thuộc quy hoạch đường giao thông (bl 69). Ngày 14/9/2017, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nhận được hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông L, kèm theo là Quyết định số 5341/QĐ-UBND ngày 13/9/2017 của UBND thành phố B cho phép ông L chuyển mục đích sử dụng 306,5m² đất nông nghiệp sang đất ở tại thửa đất 392, Đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L; Đơn xin nợ nghĩa vụ tài chính của ông L về việc chuyển mục đích sử dụng đất được UBND phường T xác nhận ngày 11/8/2017, do đó ngày 09/10/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CL 069395 cho ông L đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6m², trong đó 306,5m² đất ở và

593,1m² đất trồng cây lâu năm, có 593,1m² đất thuộc quy hoạch đường giao thông (b1 85).

- Ngày 18/11/2019 vợ chồng ông Võ Đình Gia T và bà Nguyễn Thị Thu H khởi kiện cho rằng: Ngày 17/01/2013 bà Trịnh Thị O đã viết giấy chuyển nhượng cho cha mẹ bà H (vợ chồng cụ T, cụ H) 125m² đất nằm trong thửa đất số 4, tờ bản đồ 47 có tổng diện tích 2.096,2m² đất; ngày 05/9/2013, cha mẹ bà H đã chuyển nhượng lại 125m² đất cho Ông Bà và Ông Bà đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2013 đến nay. Tuy nhiên, năm 2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk chấp nhận đề nghị của bà O tách thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47 thành 03 thửa đất là 392, 393, 394 và cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* cho bà O đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 37 diện tích 899,6m² bao gồm cả 125m² đất bà O đã chuyển nhượng cho cha mẹ của Ông Bà, cha mẹ của Ông Bà chuyển nhượng lại cho Ông Bà từ năm 2013 là không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của Ông Bà. Sau đó, bà O chuyển nhượng cho ông L thửa đất 392, ngày 01/8/2017 ông L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CI 627812 thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6m² đất trồng cây lâu; ngày 09/10/2017 ông L được cấp đổi *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CL 069395 thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6m², trong đó 306,5m² đất ở và 593,1m² đất trồng cây lâu năm bao trùm lên cả diện tích 125m² đất có nhà của Ông Bà cũng là không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của Ông Bà nên ông T, bà H yêu cầu Tòa án: (i). Tuyên bố hành vi tách thửa đất số 4, tờ bản đồ 47, thành 03 thửa đất số 392, 393, 394 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk là trái pháp luật nhưng ngày 20/4/2020 ông T, bà H đã rút lại yêu cầu này; (ii). Hủy một phần *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CL 069395 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/10/2017 cho ông Trịnh Ngọc L đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47 đối với phần diện tích 125m² đất trên có nhà của Ông Bà xây dựng từ năm 2013.

- Người bị kiện là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Ngày 02/6/2017, bà O nộp hồ sơ đề nghị tách thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, diện tích 2.096,2m², tại phường T, thành phố B thành 03 thửa đất. Sau khi nhận hồ sơ, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thực hiện biến động tách thửa. Ngày 08/6/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk tách thửa đất số 4 thành 03 thửa là 392, 393 và 394 và cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* cho bà O 03 thửa đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Đối với thửa đất số 392 sau khi tách thửa có diện tích 899,6m², ngày 11/7/2017, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nhận hồ sơ về việc bà O chuyển nhượng thửa đất này cho ông L, kèm Đơn đề nghị cấp lại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* của ông L đối với thửa đất 392. Ngày 01/8/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CI 627812 cho ông Trịnh Ngọc L đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47. Ngày 14/9/2017, Chi

nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nhận được hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông L, kèm Quyết định số 5341/QĐ-UBND ngày 13/9/2017 của UBND thành phố B cho phép ông L chuyển đổi mục đích sử dụng 306,5m² đất nông nghiệp sang đất ở tại thửa 392, Đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L; Đơn xin nợ nghĩa vụ tài chính của ông L về việc chuyển mục đích sử dụng đất được UBND phường T xác nhận ngày 11/8/2017. Vì vậy, ngày 09/10/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CL 069395 cho ông L đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6m², trong đó 306,5m² đất ở và 593,1m² đất trồng cây lâu năm là đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Võ Đình Gia T và bà Nguyễn Thị Thu H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Thị O trình bày:* Ngày 17/10/2013, Bà chuyển nhượng cho vợ chồng cụ T, cụ H 125m² đất nông nghiệp, thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, diện tích cả thửa 2.096,2m². Sau đó, vợ chồng cụ T, cụ H chuyển nhượng lại cho vợ chồng con gái là bà H và con rể là ông T vào thời điểm nào thì bà O không biết nhưng đến năm 2014, vợ chồng ông T xây nhà ở ổn định trên đất đến nay. Năm 2017, bà O làm hồ sơ tách thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, thành 03 thửa đất là 392, 393 và 394. Ngày 11/7/2017, bà O chuyển nhượng thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47 cho ông L, khi chuyển nhượng bà O có nói cho ông L biết hướng Đông Nam thửa đất 392 giáp nhà và đất của vợ chồng ông T. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L đối với thửa đất số 392 bao gồm cả diện tích đất và nhà ở của vợ chồng ông T, bà O đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Ngọc L trình bày:* Ngày 11/7/2017, bà O chuyển nhượng cho Ông thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm; sau đó Ông xin chuyển mục đích sử dụng từ 306,5m² đất nông nghiệp sang đất ở. Ngày 09/10/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CL 069395 cho ông đối với thửa đất số 392 là đúng pháp luật nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Ông. Hiện tại Ông đang thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 392 cho Ngân hàng X Việt Nam, phòng giao dịch đại học T để vay tiền.

- Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 12/2020/HC-ST ngày 29/6/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng Hành chính; Khoản 2, khoản 3 Điều 70 Nghị định số 43/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Đình Gia T và bà Nguyễn Thị Thu H.

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 069395 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/10/2017 cho ông Trịnh Ngọc L đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, tại phường T, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Các đương sự được

quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích, hình thể thửa đất.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Đình Gia T và bà Nguyễn Thị Thu H về việc tuyên bố hành vi tách thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, tại phường T, thành phố B, thành 03 thửa đất số 392, 393, 394 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk là trái pháp luật.

3. Về án phí: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk phải chịu 300.000đ tiền án phí hành chính sơ thẩm; Ông Võ Đình Gia T và bà Nguyễn Thị Thu H không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0007428 ngày 13/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

- Ngày 10/7/2020 ông L (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà O với vợ chồng cụ T, cụ H cũng như hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng cụ T với vợ chồng ông T, bà H là giấy viết tay, không có công chứng chứng thực và không có căn cứ chứng minh xác lập năm 2013 mà có sự cấu kết giữa các bên để xác lập giả tạo sau này (nếu Tòa án trung cầu giám định tuổi mực sẽ xác định được điều này); trong khi đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O với Ông xác lập ngay tình có công chứng, Ông đã được chỉnh lý sang tên và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông T, bà H có quyền sử dụng diện tích 125m² đất để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho Ông là không đúng pháp luật, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của Ông.

- Ngày 10/9/2020 Ngân hàng X Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Đại học T có Văn bản trình bày quyền sử dụng thửa đất số 392, tờ bản đồ 47, địa chỉ phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 069395 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/10/2017 cho ông L đã được ông L thế chấp vay 2 tỷ đồng tại Ngân hàng. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không đưa Ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng đã hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 069395 là ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

- Ngày 07/8/2020 Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận được đơn kháng cáo quá hạn của Sở Tài nguyên và Môi trường Đắk Lắk và tại Quyết định số 31/2020/QĐ-PT ngày 07/9/2020 Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng không chấp nhận kháng cáo quá hạn của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk. Trong nội dung Đơn kháng cáo quá hạn Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cho rằng: (i). Ngày 19/4/2011 bà O được UBND thành phố B cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 4, tờ bản đồ 47, diện tích 2.096,2m², loại đất trồng cây lâu năm. Ngày 17/01/2013, bà O viết giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng cụ T 125m² đất trồng cây lâu năm. Khoản 3 Điều 2 Quyết định số 01/2008/QĐ-UBND ngày 03/01/2008 và Khoản 2 Điều 7 Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày

17/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk quy định “*đối với đất sản xuất nông nghiệp tại đô thị, diện tích tối thiểu được phép tách thửa là 500m²*”. Như vậy, ngoài việc chuyển nhượng đất không được công chứng chứng thực theo quy định thì diện tích đất nông nghiệp mà bà O chuyển nhượng cho vợ chồng cụ T không đủ diện tích để được phép tách thửa nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận việc chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp này và tuyên vợ chồng ông T được quyền liên hệ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất này là không đúng quy định của pháp luật và không có căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 125m² đất nông nghiệp cho vợ chồng ông T; (ii). Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B vi phạm trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 2,3 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 khi lập hồ sơ tham mưu cho Sở Tài nguyên và Môi trường cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CL 069395 ngày 09/10/2017 cho ông L đối với thửa đất 392 nên hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CL 069395 này là không đúng pháp luật vì Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 chỉ áp dụng cho trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lần đầu; còn việc cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CL 069395 ngày 09/10/2017 cho ông L đối với thửa đất 392 là trên cơ sở ông L nhận chuyển nhượng đất của bà O khi bà O đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2011 nên phải áp dụng Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Đối chiếu quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CL 069395 ngày 09/10/2017 cho ông L là không sai nên không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CL 069395.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Ông Trịnh Ngọc L (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, công nhận ông L có quyền sử dụng toàn bộ diện tích thửa đất 392.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên nội dung Đơn kháng cáo quá hạn đề ngày 07/8/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường Đắk Lắk, đồng thời trình bày cha mẹ bà H nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của bà O trái pháp luật, ông L nhận chuyển nhượng đất của bà O đúng pháp luật nên Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L là đúng pháp luật, do đó, lẽ ra Tòa án phải giải quyết tranh chấp đất đai giữa người có quyền sử dụng đất là ông L với vợ chồng ông T, bà H có liên quan đến bà O trong cùng vụ án này mới đúng và mới giải quyết triệt để vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Luật tổ tụng hành chính;

+ Về nội dung vụ án: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CL 069395 ngày 09/10/2017 cho ông Trịnh Ngọc L đối với thửa đất 392 trù lên diện tích 125m² đất mà cha mẹ bà H đã nhận chuyển nhượng của bà O năm 2013, năm 2014 vợ chồng bà H đã xây dựng nhà ở ổn định đến nay là không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà H hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CL 069395 để các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* đúng với hiện trạng sử dụng đất là đúng pháp luật nên đề nghị bác kháng cáo của ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Trịnh Thị O có quyền sử dụng thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, địa chỉ phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk diện tích 2.096,2m² đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến năm 2043 theo nội dung *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số seri BE 010012 (số vào sổ cấp GCN: CH 06112) ngày 19/4/2011 của UBND thành phố B (bl 23). Ngày 17/01/2013, bà O viết giấy (không được công chứng, chứng thực) chuyển nhượng cho vợ chồng cụ T, cụ H 125m² đất là một phần thửa đất số 4, tờ bản đồ 47 của bà O, ngày 05/9/2013 vợ chồng cụ T, cụ H chuyển nhượng lại 125m² đất này cho vợ chồng con gái, con rể là bà H và ông T và từ năm 2013 (hoặc 2014) ông T, bà H đã xây dựng nhà ở ổn định đến nay. Ngày 02/6/2017, bà O nộp hồ sơ đề nghị tách thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, diện tích 2.096,2m² thành 03 thửa đất. Ngày 08/6/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk tách thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47 diện tích 2.096,2m² của bà O thành 03 thửa là thửa 392, thửa 393 và thửa 394 đều thuộc tờ bản đồ 47 và cấp 03 *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* đối với 03 thửa cho bà O. Tại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CI 601969 ngày 08/6/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk thể hiện bà O được cấp quyền sử dụng thửa đất số 392 diện tích 899,6m² đất trồng cây lâu năm (bl 131). Ngày 11/7/2017 bà O tại Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B bà O ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 392 cho ông L và ngày 01/8/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số seri CI 627812 (số vào sổ cấp GCN: CS-12862) cho ông L đối với thửa đất số 392, diện tích 899,6m² đất trồng cây lâu năm (bl 69). Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất 392 ông L xin và được UBND thành phố B chấp nhận chuyển mục đích sử dụng 306,5m² đất nông nghiệp sang đất ở nên ngày 09/10/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp *Giấy chứng nhận*

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 069395 cho ông L đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6m² gồm 306,5m² đất ở và 593,1m² đất trồng cây lâu năm (bl 85). Ngày 18/11/2019 vợ chồng ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án: (i). Tuyên bố hành vi tách thửa đất số 4 thành 03 thửa đất số 392, 393, 394 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk là trái pháp luật nhưng ngày 20/4/2020 vợ chồng ông T rút lại yêu cầu này; (ii). Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 069395 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/10/2017 cho ông L đối với thửa đất số 392 về phần diện tích 125m² đất trên có nhà của vợ chồng ông T xây dựng từ năm 2013.

[2] Ông L cho rằng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 069395 ngày 09/10/2017 cho Ông đối với thửa đất 392 là đúng pháp luật, ông L đã thế chấp thửa đất 392 tại Ngân hàng X Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk – Phòng giao dịch đại học T để vay tiền nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà H. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cho rằng việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 069395 ngày 09/10/2017 cấp cho ông L đối với thửa đất 392 là cấp lại trên cơ sở ông L nhận chuyển nhượng đất của bà O nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định Sở Tài nguyên và Môi trường vi phạm khoản 2, 3 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 069395 là không đúng.

[3] Xét thấy, tại giai đoạn tố tụng sơ thẩm ông L đã trình bày ông L đã thế chấp thửa đất số 392 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 069395 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông L ngày 09/10/2017 tại Ngân hàng X Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Đại học T bảo đảm khoản tiền ông L vay Ngân hàng và đến nay ông L vẫn chưa trả toán nợ vay. Ông L đã xuất trình Hợp đồng tín dụng vay tiền Ngân hàng ngày 15/6/2020 và tại Điều 3 của Hợp đồng tín dụng ghi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 240322391/TC/2018 ngày 06/3/2018 (bl 140), còn Hợp đồng thế chấp thì ông L trình bày Ngân hàng không giao nên ông L không xuất trình được. Như vậy, lẽ ra căn cứ quy định tại khoản 10 Điều 38 Luật tố tụng hành chính thì Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án phải yêu cầu Phòng giao dịch Đại học T giao nộp tài liệu, chứng cứ; căn cứ quy định tại Điều 58 Luật tố tụng hành chính đưa Ngân hàng X Việt Nam vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; nếu Phòng giao dịch Đại học T không giao nộp tài liệu, chứng cứ thì phải lập biên bản và yêu cầu Ngân hàng chủ quản chỉ đạo cung cấp cho Tòa án, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dừng lại ở việc ban hành Công văn số 532/CV-TA ngày 22/6/2020 (có tổng đạt - bl 161, 162) yêu cầu Phòng giao dịch Đại học T cung cấp hồ sơ thế chấp và trong khi chưa nhận được ý kiến phúc đáp, vẫn đưa vụ án ra xét xử với phán quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 069395 mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/10/2017 cho ông L đối với thửa đất số 392 là đồng nghĩa với việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp

thửa đất số 392 mà ông L ký với Ngân hàng không còn hiệu lực là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Ngoài ra, ông L còn trình bày và xuất trình các giấy viết tay về việc ông L đã chuyển nhượng cho ông H Nguyễn Mỹ một phần diện tích đất của thửa đất số 392 nên khi thụ lý lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần xem xét vấn đề này theo đúng quy định của pháp luật. Do cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại nên hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông L.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 241, Điều 242 và khoản 3 Điều 349 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án tuyên xử:

1. Hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 12/2020/HC-ST ngày 29/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. Hoàn trả ông Trịnh Ngọc L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0010349 ngày 23/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (kèm hồ sơ vụ án để xét xử sơ thẩm lại);
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân