

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 188/2022/HC-PT

Ngày: 25/7/2022

V/v: “*Khiếu kiện quyết định hành
chính, hành vi hành chính về lĩnh vực
quản lý đất đai*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phước Thanh

Các Thẩm phán: Ông Đặng Kim Nhân

Ông Nguyễn Cường

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Phương Mai, 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 Lê Phước Thạnh, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 72/2022/TLPT-HC ngày 18 tháng 4 năm 2022, về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số 92/2021/HC- ST ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1887/2022/QĐPT-HC ngày 27 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1954; địa chỉ: xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Thanh N, sinh năm 1994; địa chỉ: tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- *Người bị kiện:*

1. Ủy ban nhân dân huyện D; địa chỉ: huyện D, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thế Đ, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Hồ Minh C - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D và Luật sư Bùi Anh N - Văn phòng Luật sư Q, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Nam. Đều có mặt.

2. Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam; địa chỉ: tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Văn C, chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1926; địa chỉ: Thôn A Đ, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị L: Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1968; địa chỉ: huyện D, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn A Đ, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

3. Anh Võ T, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn A Đ, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

4. Ngân hàng X; địa chỉ: thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng X Chi nhánh huyện D, tỉnh Quảng Nam. Xin xét xử vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn A Đ, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

6. Ủy ban nhân dân xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đình H, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã D. Xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện trình bày:

Từ năm 1990 bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị L có tên chung trong một sổ hộ khẩu, cùng nhau khai phá và sử dụng thửa đất để ở và sản xuất, bà B và bà L đã làm nhà và cùng sinh sống trên thửa đất này. Ngày 05/9/1998 Ủy ban nhân dân (UBND) huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho hộ bà Trần Thị L đối với diện tích 4.260m² tại xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Năm 1990 bà B làm nhà riêng liền kề với nhà bà L, sống ổn định lâu dài, được cộng đồng dân cư và UBND xã D xác nhận. Ngày 30/5/2013 bà L viết bản cam kết gửi UBND xã D là thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18 thuộc quyền sử dụng, sở hữu riêng của cá nhân bà L, do bà L tạo lập, không liên quan đến các thành viên khác trong gia đình. Việc bà L viết cam kết bà B không hề biết và bà B cũng không ký vào bản cam kết. Ngày 14/8/2013 UBND huyện D điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ bà L sang cá nhân bà Trần Thị L. Ngày 10/02/2017 bà L tặng cho thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị T có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai D. Ngày 15/11/2019 bà Nguyễn Thị T rào chắn thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18 để xây dựng cũng là thửa đất bà B đang ở thì lúc đó bà B mới phát hiện và đã nhiều lần nói chuyện thỏa thuận với bà L nhưng không được vì vậy bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số B0 142352 do UBND huyện D cấp cho bà Trần Thị L đối với thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.277m² tại thôn 4, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam

Và rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 1811622, số vào sổ 743/QSDĐ ngày 05/9/1998 của Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ bà Trần Thị L đối với phần thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận do UBND huyện D xác nhận vào ngày 14/8/2013: “Điều chỉnh từ hộ sang cá nhân bà Trần Thị L theo bản cam kết lập ngày 30/5/2013 tại thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18, các thửa đất còn lại là sử dụng chung của hộ” và phần thay đổi do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất D (*Nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai D*) xác nhận vào ngày 14/8/2013: “Quyết định số 3670/QĐ-UBND ngày 14/8/2013 cho phép tách thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.987m², loại đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài thành các thửa đất sau thửa đất: Thửa đất 304, diện tích 2.277m²; thửa đất số 1517, diện tích 330m² và thửa đất số 1518, diện tích 380m². Đã cấp Giấy chứng nhận các thửa đất nêu trên theo hồ sơ số 20611.003527 đến 20611.003529.TD.TNVP”.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện UBND huyện D, tỉnh Quảng Nam trình bày:

Thửa đất số 304, tờ bản đồ 18, diện tích 3.248m², loại đất ở + đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 181622 cho hộ bà Trần Thị L ngày 05/9/1998.

Ngày 30/5/2013 bà Trần Thị L có đơn đăng ký thay đổi từ hộ sang cá nhân bà Trần Thị L, đăng ký chuyển mục đích sử dụng sang đất ở, đo đạc tách thửa đất. Kèm theo các hồ sơ sau: Đơn xin xác nhận được UBND xã D ký ngày 07/8/2013, Biên bản cam kết ngày 30/5/2013, Giấy xác nhận nguồn gốc đất ở và nhà ở xác nhận ngày 30/5/2013. Từ cơ sở trên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất D tham mưu Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Duy Xuyên ký xác nhận điều chỉnh từ hộ sang cá nhân bà Trần Thị L; điều chỉnh giảm diện tích do đo đạc lại và đăng ký chuyển mục đích từ đất vườn sang đất ở trình UBND huyện cho phép tách thửa đất thành B thửa: Thửa 304, diện tích 2.277m²; thửa 1517, diện tích 330m² và thửa 1518, diện tích 380m², đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thửa đất nói trên.

Sau khi được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Trần Thị L đã tặng cho thửa đất số 1517, diện tích 330m² cho bà Nguyễn Thị T, đã đăng ký ngày 25/10/2013; tặng cho thửa đất số 1518, diện tích 380m² cho ông Phạm Văn Ngọc, đã đăng ký ngày 13/01/2014 và tặng cho thửa đất số 304, diện tích 2.277m² cho bà Nguyễn Thị T, đã đăng ký ngày 10/02/2017.

Ủy ban nhân dân huyện D nhận thấy: Việc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D ký xác nhận chuyển từ hộ sang cá nhân bà Trần Thị L là căn cứ trên Bản cam kết của bà Trần Thị L lập ngày 30/5/2013 đã được UBND xã D xác nhận và

việc UBND huyện D cho phép tách thửa, đồng thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thửa đất được tách ra là đúng theo quy định của pháp luật.

Đại diện hợp pháp của UBND xã D trình bày:

1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1926, có chồng tên là Nguyễn L. Năm 1956 ông Nguyễn L không ở với bà mà vào miền Nam sống và có vợ con tại miền Nam. Theo thông tin của gia đình là vào năm 1978 ông Nguyễn L đau chết ở tại miền Nam và trong thời gian từ năm 1956 đến trước thời điểm ông L chết ông không về địa phương xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

Về con chung: Ông Nguyễn L và bà Trần Thị L có 03 người con chung gồm: Bà Nguyễn Thị B sinh năm 1953, bà Nguyễn Thị B sinh năm 1954 và ông Nguyễn Mua sinh năm 1956. Hiện nay bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị B sống ở tại địa phương D, riêng ông Nguyễn Mua chết vào năm 1972.

2. Thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18, bà Trần Thị L sử dụng trước năm 1980, có kê khai đăng ký hồ sơ địa chính theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ bà Trần Thị L đứng tên tại thửa 155, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.833m², loại đất (T), trang số 123, Sổ đăng ký ruộng đất. Năm 1998 thực hiện Nghị định 64/CP của Chính phủ, thửa đất trên được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị L thửa 304, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.248m², loại đất ở và vườn, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 181622, vào sổ cấp giấy số 743/QSĐĐ ngày 05/9/1998.

- Nguồn gốc thửa đất 304, tờ bản đồ số 18 (theo Nghị định 64/CP) không thuộc tài sản của vợ chồng bà Trần Thị L mà thuộc tài sản của hộ bà Trần Thị L (do chồng bà Trần Thị L chết vào năm 1978, trước thời điểm kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận theo Nghị định 64/CP của Chính phủ).

- Việc biến động thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 181622 qua các thời kỳ:

Ngày 30/5/2013 bà Trần Thị L có hồ sơ đăng ký thay đổi từ hộ sang cá nhân bà Trần Thị L, đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất ở, đơn xin tách thửa đất. Theo hồ sơ của bà Trần Thị L UBND xã D đã xác nhận ngày 07/8/2013, Bản cam kết ngày 30/5/2013, Giấy xác nhận nguồn gốc đất ngày 30/5/2013, trên cơ sở đó UBND xã đã đề nghị cấp trên chuyển mục đích sử dụng đất và cho phép tách thửa đất 304, tờ bản đồ số 18 thành 03 thửa: Thửa 304, diện tích 2.277m²; thửa 1517, diện tích 330m² và thửa 1518, diện tích 380m². Đồng thời cấp Giấy chứng nhận cho các thửa đất trên.

3. Bà Nguyễn Thị B là con bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn T là cháu ngoại bà L (con bà B) sinh sống trên thửa đất 304, tờ bản đồ số 18 trước năm 1998 (tức trước thời điểm kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP của Chính phủ).

Riêng đối với tài sản của bà Nguyễn Thị B: Vào năm 2015 bà Nguyễn Thị B có xây dựng ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18, diện tích xây dựng 45m², được địa phương hỗ trợ kinh phí xây dựng theo Nghị định 22/CP của Chính phủ. Ngoài tài sản ngôi nhà nói trên của bà B, còn lại tài sản ngôi nhà cũ và các tài sản khác địa phương không rõ.

Theo Văn bản số 638/VPĐKĐĐ-ĐK ngày 06/10/2020 và trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam tại phiên đối thoại thể hiện:

- Về hồ sơ, bản đồ, tờ khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg, Chi nhánh không lưu trữ. Tuy nhiên theo sổ Đăng ký ruộng đất (sổ 5b) được lập năm 1988, bà Trần Thị L đứng tên kê khai tại trang số 123, mang số hiệu thửa đất là 155, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.833m², loại đất T (thổ cư).

- Về tờ khai đăng ký, hồ sơ cấp giấy theo Nghị định số 64/CP, Chi nhánh không lưu trữ. Tuy nhiên theo sổ Địa chính được lập năm 1997 và được chỉnh lý năm 2006 mà Chi nhánh hiện đang quản lý, theo đó bà Trần Thị L có tên trong sổ địa chính năm 2006 tại trang số 123, quyền số 07, mang số hiệu thửa đất là 304, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.248m², loại đất ở + vườn, thời hạn sử dụng lâu dài. Hộ bà Trần Thị L ở tại thôn A Đ (trước đây là thôn 4), xã D đã được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 181622, số vào sổ 743/QSĐĐ, ngày 05/9/1998.

- Về hồ sơ, trình tự đăng ký biến động ngày 14/8/2013 tại Giấy chứng nhận số K 181622, đối với thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18, như sau:

Ngày 30/5/2013, bà Trần Thị L có Đơn đăng ký thay đổi từ hộ sang cá nhân bà Trần Thị L; Đăng ký chuyển mục đích sử dụng sang đất ở; Đơn xin tách thửa đất. Trên cơ sở hồ sơ kèm theo: Đơn xin xác nhận được UBND xã D ký ngày 07/8/2013, Biên bản cam kết ngày 30/5/2013; Giấy xác nhận nguồn gốc đất ở và nhà ở do UBND xã D xác nhận ngày 30/5/2013. Chi nhánh đã tham mưu Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện ký xác nhận điều chỉnh từ hộ Trần Thị L sang cá nhân bà Trần Thị L; điều chỉnh giảm diện tích do đo đạc lại và đăng ký chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn sang đất ở. Trình UBND huyện ban hành Quyết định cho phép tách thửa đất thành 3 thửa: Thửa số 304, diện tích 2277m²; thửa số 1517, diện tích 330m² và thửa số 1518, diện tích 380m². Đồng thời cấp Giấy chứng nhận cho các thửa đất trên.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai D chỉ thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động vào ngày 14/8/2013 theo yêu cầu của bà Trần Thị L theo đúng quy định pháp luật. Nay bà Nguyễn Thị B rút phần yêu cầu khởi kiện thì Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam không có ý kiến gì và đề nghị Toà án xem xét theo quy định pháp luật.

Theo Văn bản số 76/NHNoDX-KHKD ngày 17/8/2021 của Ngân hàng X - Chi nhánh huyện D, tỉnh Quảng Nam thể hiện:

Ngày 08/7/2019, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Quang T ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 08/07/DH/HĐTC với X Chi nhánh huyện D Quảng Nam - Phòng Giao dịch Khu Tây, thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất của thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0 142352 do UBND huyện D cấp ngày 14/8/2013, sổ vào sổ CH 00115 (Tr 45, quyển 08) đứng tên bà Nguyễn Thị T (nhận tặng cho ngày 10/02/2017) để đảm bảo cho khoản vay tại X Chi nhánh huyện D Quảng Nam - Phòng Giao dịch Khu Tây. Việc giao kết hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng Công chứng D, được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D theo đúng quy định của pháp luật.

Nay bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K1811622 về việc điều chỉnh từ hộ gia đình sang cá nhân bà Trần Thị L và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 142352 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Trần Thị L, Ngân hàng không đồng ý vì những lý do sau đây:

- Tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự quy định: “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ B ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”. Việc bà Nguyễn Thị T nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Trần Thị L, sau đó bà T đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18 tại thôn 4, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Bà T đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất này để vay vốn tại X. Việc thế chấp đã được thực hiện đúng quy định tại các Điều 317, 318, 319, 320, 321 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà T và X là một giao dịch chuyển giao tài sản có điều kiện; bên nhận thế chấp ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên cần được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.

Do đó, đề nghị Tòa án Nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi hợp pháp, chính đáng của X Chi nhánh huyện D Quảng Nam.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số: 92/2021/HC- ST ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

[1] Căn cứ Điều 165, khoản 2 Điều 173 Luật Tổ Tụng hành chính năm 2015;

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của người khởi kiện về yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 1811622, sổ vào sổ 743/QSĐĐ ngày 05/9/1998 của Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ bà Trần Thị L đối với phần thay

đổi sau khi cấp giấy chứng nhận do UBND huyện D xác nhận vào ngày 14/8/2013: “Điều chỉnh từ hộ sang cá nhân bà Trần Thị L theo bản cam kết lập ngày 30/5/2013 tại thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18, các thửa đất còn lại là sử dụng chung của hộ” và phân thay đổi do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất D (*Nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai D*) xác nhận vào ngày 14/8/2013: “Quyết định số 3670/QĐ-UBND ngày 14/8/2013 cho phép tách thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.987m², loại đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài thành các thửa đất sau thửa đất: Thửa đất 304, diện tích 2.277m²; thửa đất số 1517, diện tích 330m² và thửa đất số 1518, diện tích 380m². Đã cấp Giấy chứng nhận các thửa đất nêu trên theo hồ sơ số 20611.003527 đến 20611.003529.TD.TNVP”.

[2] Căn cứ khoản 1 và 2 Điều 3, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 193 và Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính về lĩnh vực quản lý đất đai*”.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 142352 do UBND huyện D cấp cho bà Trần Thị L đối với thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.277m² tại thôn 4, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

- Ngày 26 tháng 11 năm 2021, người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị L là ông Nguyễn Quang T kháng cáo toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Quang T giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính và về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX tuyên bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về nguồn gốc và quá trình biến động thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.277m² tại thôn 4, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam:

- Theo hồ sơ kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg, tại trang số 123 Sổ đăng ký ruộng đất; thể hiện do bà Trần Thị L đứng tên tại thửa 155, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.833m² (*loại đất T- thổ cư*).

- Theo hồ sơ theo Nghị định 64/CP, tại trang 123, quyển số 7 Sổ địa chính lập năm 1997 và được chỉnh lý năm 2006, thể hiện bà Trần Thị L đứng tên tại thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.248 m² (*loại đất ở + vườn*).

- Ngày 05/9/1998, UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 181622 ngày 05/9/1998 **đứng tên hộ** bà Trần Thị L theo hồ sơ kê khai 64/CP đối với thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.248m² (*loại đất ở + đất vườn*).

- Ngày 30/5/2013 bà Trần Thị L có đơn đăng ký thay đổi từ hộ sang tên cá nhân bà Trần Thị L, đăng ký chuyển mục đích sử dụng sang đất ở và tách thửa đất. Kèm theo đơn gồm: Đơn xin xác nhận được UBND xã D ký ngày 07/8/2013, Biên bản cam kết ngày 30/5/2013, Giấy xác nhận nguồn gốc đất ở và nhà ở xác nhận ngày 30/5/2013.

Từ cơ sở trên, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện D đo đạc, điều chỉnh giảm diện tích, điều chỉnh từ hộ sang tên cá nhân bà Trần Thị L và đăng ký chuyển mục đích từ đất vườn sang đất ở, trình UBND huyện cho phép tách thửa. Ngày 14/8/2013, UBND huyện D có Quyết định số 3670/QĐ-UBND ngày 14/8/2013 cho phép tách thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.987m² thành B thửa: Thửa 304, diện tích 2.277m²; thửa 1517, diện tích 330m² và thửa 1518, diện tích 380m² và UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 304, 1517 và 1518, đứng tên bà Trần Thị L; trong đó, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 304, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.277m² có số **B0 142352** đứng tên bà Trần Thị L ngày 14/8/2013.

- Sau khi được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Trần Thị L đã tặng cho thửa đất số 1517, diện tích 330m² (*chỉnh lý sang tên ngày 25/10/2013*), thửa đất số 304, diện tích 2.277m² (*chỉnh lý, sang tên ngày 10/02/2017*) cho bà Nguyễn Thị T và tặng cho thửa đất số 1518, diện tích 380m² cho ông Phạm Văn Ngọc, (*chỉnh lý, sang tên ngày 13/01/2014*).

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Quang T:

[2.1] Mặc dù, bà Trần Thị L cho rằng nguồn gốc thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18 do một mình bà L khai hoang, làm nhà ở và hồ sơ địa chính thực hiện theo Chỉ thị 299/TTg (*cuối năm 1983*) do bà Trần Thị L đứng tên. Tuy nhiên, theo lời khai của bà L và Báo cáo số 21/BC-UBND ngày 06/8/2021 của UBND xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam; cho thấy: Bà L có chồng là ông Nguyễn L; ông L và bà L sống chung đến năm 1956 thì ông Nguyễn L bỏ vào miền Nam sinh sống (*có vợ khác và chết năm 1978*); sau khi ông L bỏ đi, bà Trần Thị L cùng sinh sống với 02 người con là bà Nguyễn Thị B (*sinh năm 1953*) và bà Nguyễn Thị B (*sinh năm 1954*). Đồng thời, Tại phiếu xác minh hộ khẩu ngày 04/12/2020 do Công an xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam cung cấp thể hiện bà Nguyễn Thị B có tên trong hộ bà L từ năm 1977, là trước thời điểm kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg đã cho thấy tại thời điểm kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg thì hộ bà L có nhiều người; trong đó có bà Nguyễn Thị B đã là 29 tuổi, có khả năng lao động để cùng khai hoang, sản xuất trên diện tích thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18 đang tranh chấp; phù hợp với lời khai của bà Nguyễn Thị B về nguồn gốc của thửa đất số 304 (*Bà và bà Trần*

Thị L có tên chung trong một sổ hộ khẩu, cùng nhau khai phá và sử dụng thửa đất để ở và sản xuất). Do đó, có căn cứ xác định, tại thời điểm kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg thì thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18 là đất chung của hộ bà L.

[2.2] Báo cáo số 21/BC-UBND ngày 06/8/2021 của UBND xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam xác nhận: bà L, bà B và ông T cùng sinh sống trên thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18 từ trước thời điểm kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP phù hợp với nội dung Công văn số 1353/CAH-QLHC ngày 22/12/2020 của Công an huyện D, xác định tại thời điểm kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP, hộ của bà L gồm 03 nhân khẩu: Bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị B, ông Võ T và phù hợp với lời khai của bà L về việc bà B, ông T cùng sinh sống chung với bà L trước khi UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 181622, ngày 05/9/1998: “*Nguyễn Thị B... lấy chồng, khi có chồng không ở được với chồng, tôi cùng con cháu là Nguyễn Thị T đem về nhà nuôi đến năm 1991 thì sinh ra thằng T...*” Vì vậy, UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 181622 ngày 05/9/1998 đối với thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18 cho hộ bà Trần Thị L là có căn cứ và đúng đối tượng.

Từ các nhận định [1] và [2] nêu trên; thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.277m² là thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình nên việc bà Trần Thị L tự ý làm đơn đăng ký thay đổi từ hộ sang tên cá nhân bà Trần Thị L để tách thửa, tặng cho người khác mà không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ là không đúng quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 43 và khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015 và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.277m² cho cá nhân bà Trần Thị L của UBND huyện D là không đúng quy định pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà Nguyễn Thị B như Bản án sơ thẩm đã nhận định là có căn cứ.

[3] Bà Nguyễn Thị T được bà L tặng cho và đứng tên tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 142352 do UBND huyện D cấp cho bà Trần Thị L đối với thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.277m² tại thôn 4, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam; bà T đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng X Chi nhánh huyện D, tỉnh Quảng Nam. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp phúc thẩm bà T đã thanh toán khoản nợ vay cho Ngân hàng X nên không xem xét.

[4] Theo những phân tích như trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị L là ông Nguyễn Quang T.

[5] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

[6] Các quyết định về Đình chỉ xét xử, về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, về án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị nên không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính.

Bác kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị L là ông Nguyễn Quang T và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xử:

1/ Căn cứ điểm b, khoản 1 Điều 43 và khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính về lĩnh vực quản lý đất đai*”.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 142352 do UBND huyện D cấp cho bà Trần Thị L đối với thửa đất số 304, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.277m² tại thôn 4, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

2/ Bà Trần Thị L phải chịu án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp là 300.000đ, theo biên lai thu số 0049 ngày 07/12/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc kiểm tra III – TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam (để biết);
- Cục THA dân sự tỉnh Quảng Nam (để thi hành);
- Các đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Phước Thanh