

**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: 114/2022/HC-PT

Ngày 22 tháng 02 năm 2022.

V/v: “Khiếu kiện quyết định hành chính,  
hành vi 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Vũ Ngọc Huynh

**Các Thẩm phán:** Bà Phạm Thị Duyên

Ông Lê Thành Long

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Toà 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 Nguyễn Kim Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 02 năm 2022, 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 552/2021/TLPT-HC ngày 22 tháng 11 năm 2021 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 20/2021/HC-ST ngày 28 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 92/2022/QĐPT-HC ngày 28 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:**

1. Ông Lê Văn X, sinh năm 1950 (có mặt).

Địa chỉ: Số X khu vực Phú Th, phường Tân Ph, quận Cái R, thành phố Cần Thơ

2. Bà Lưu Thị Ng, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Số Đ khu vực Phú T, phường Tân Ph, quận Cái R, thành phố Cần Thơ.

**- Người bị kiện:**

1. Ủy ban nhân dân quận Cái R, thành phố Cần Th (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: số M Mai Chí Th, phường Hưng Ph, quận Cái R, thành phố Cần

Thơ.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận Cái R, thành phố Cần Thơ:** Bà Phạm Thị Kim Ng – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận Cái R (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Địa chỉ: số K Cách Mạng Tháng T, phường An H, quận Ninh K, thành phố Cần Thơ.

**Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ:** Ông Nguyễn Ngọc Kh – Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

1. Ông Mai Văn H, sinh năm 1960 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: số S khu vực Phú T, phường Tân Ph, quận Cái R, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1960 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: số SH khu vực Phú Th, phường Tân Ph, quận Cái R, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Phạm Văn Ph, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: số MTH khu vực Phú Th, phường Tân Ph, quận Cái R, thành phố Cần Thơ.

4. Ông Mai Hồng Th, sinh năm 1979 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: số H khu vực Phú Th, phường Tân Ph, quận Cái R, thành phố Cần Thơ.

**- Người kháng cáo:** Người khởi kiện là ông Lê Văn X và bà Lưu Thị Ng.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Người khởi kiện – ông Lê Văn X và bà Lưu Thị Ng trình bày:**

Bà L có thửa đất số: 1105 tờ bản đồ số 4 diện tích 4.413,7m<sup>2</sup>. Địa chỉ thửa đất tại khu vực Phú Nhuận, phường Tân Ph, quận Cái R, thành phố Cần Thơ.

Ngày 19/11/2014 bà L bán cho bà Ng 400m<sup>2</sup> đất lúa giá 96 triệu.

Ngày 08/01/2015 bà L bán cho ông X 100m<sup>2</sup> đất lúa giá 20 triệu

Phần còn lại 3.913,7m<sup>2</sup> bà L bán hết cho Mai Văn H với số tiền 780 triệu. Ngày 03/02/2015 ông H có làm hợp đồng đặt cọc cho bà L 600 triệu.

Trong khi đó diện tích 3.913,7m<sup>2</sup>, bà L cũng có thể chấp cho ông X 1.000m<sup>2</sup> đất để vay 40 chỉ vàng, khi nhận tiền cọc xong bà L không trả 40 chỉ vàng nên số diện tích đất nêu trên xảy ra tranh chấp. Vụ việc đã được giải quyết bằng Bản án số 68/2019/DSST ngày 01/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Cái R với nội dung buộc bị đơn bà Trần Thị L trả cho nguyên đơn ông Lê Văn X 40

chỉ vàng, loại vàng 24K. Hủy việc thế chấp 1.000m<sup>2</sup> đất lúa giữa ông Lê Văn X và bà Trần Thị L.

Ngày 05/02/2015 ông X đến Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Cái R để gửi đơn và thông báo về phần đất mà bà L bán cho ông H hiện đang có tranh chấp. Tuy nhiên, đến ngày 16/02/2015 ông X phát hiện ông Mai Văn H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông X cũng đã nhiều lần khiếu nại về việc cấp giấy cho ông H trong thời gian đất đang có tranh chấp là không đúng nhưng Ủy ban nhân dân quận Cái R vẫn không thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mà còn tiếp tục cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01541 ngày 04/3/2015 cho ông H đứng tên. Việc cấp giấy cho ông H không thông báo trên báo đài, không niêm yết công khai theo quy định, cấp giấy trong lúc đất đang có tranh chấp.

Đến ngày 13/01/2021 thì ông X, bà Ng biết thêm là hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận Cái R cấp ngày 04/3/2015 đã được chỉnh lý sang tên cho ông Mai Hồng Th vào ngày 07/02/2020. Đất đang có tranh chấp nhưng lại tiếp tục sang tên cho người thứ ba là trái với quy định tại Điều 196 Luật đất đai hiện hành.

Do đó, ông X, bà Ng khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01541 ngày 04/3/2015 do Ủy ban nhân dân quận Cái R cấp cho Ông Mai Văn H đứng tên. Tuyên bố hành vi chỉnh lý sang tên cho ông Mai Hồng Th vào ngày 07/02/2020 là trái pháp luật, hủy phần chỉnh lý này.

#### **Người bị kiện - Ủy ban nhân dân quận Cái R trình bày:**

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01147 ngày 24 tháng 02 năm 2014, thửa 546, tờ bản đồ số 04 diện tích 696,5m<sup>2</sup>; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01150 ngày 24 tháng 2 năm 2014, thửa 1150, tờ bản đồ số 04 diện tích 4.413,7m<sup>2</sup> của bà Trần Thị L (do đăng ký biến động).

Hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa 1150, tờ bản đồ số 04 diện tích 4.413,7m<sup>2</sup> giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01150 ngày 24 tháng 02 năm 2014 từ bà Trần Thị L sang Ông Mai Văn H (chỉnh lý trang 03 ngày 12 tháng 02 năm 2015).

Hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01541 ngày 04 tháng 03 năm 2015 thửa 1105, tờ bản đồ số 04 diện tích 4.413,7m<sup>2</sup> của Ông Mai Văn H.

Hồ sơ tặng cho toàn bộ diện tích thửa 1150, tờ bản đồ số 04 diện tích 4.413,7m<sup>2</sup> giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01541 ngày 04 tháng 03 năm 2015 từ Ông Mai Văn H sang ông Mai Hồng Th (chỉnh lý trang 04 ngày 07 tháng 02 năm 2020).

Việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01541 ngày 04 tháng 03 năm 2015, thửa 1105, tờ bản đồ số 04 diện tích 4.413,7m<sup>2</sup> của ông Mai Văn H được thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định tại điều 76 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

UBND quận Cái R đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ không chấp nhận nội dung khởi kiện của ông Lê Văn X và bà Lưu Thị Ng.

**Người bị kiện – Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ trình bày:**

Ngày 04 tháng 3 năm 2015, Ông Mai Văn H được Ủy ban nhân dân quận Cái R cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 821340 (số vào sổ cấp GCN: CHO1541), thửa đất số 1105, tờ bản đồ số 04, diện tích 4.413,7m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất trồng lúa, địa chỉ đất tại khu vực Phú Th, phường Tân Ph, quận Cái R, thành phố Cần Thơ. Ông Mai Văn H và bà Lê Thị Đ lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Mai Hồng Th và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Cái R xác nhận chỉnh lý sang tên ngày 07 tháng 02 năm 2020. Căn cứ điểm a khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về quy định các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Căn cứ khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định các trường hợp được từ chối đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Xét thấy việc Ông Mai Văn H và bà Lê Thị Đ lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Mai Hồng Th và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Cái R xác nhận chỉnh lý sang tên ngày 07 tháng 02 năm 2020 là phù hợp quy định; đúng trình tự, thủ tục theo Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ. Tại thời điểm thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai không nhận được văn bản chứng minh việc tranh chấp đất đai và các văn bản đủ điều kiện pháp lý để làm cơ sở từ chối hồ sơ cho công dân theo quy định tại khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường. Việc người khởi kiện yêu cầu hủy nội dung chỉnh lý biến động trên trang 4 giấy chứng nhận là chưa đủ cơ sở để thực hiện.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Mai Văn H trình bày:**

Năm 2015 ông có nhận chuyển nhượng diện tích 4.413,7m<sup>2</sup> đất của ông Phạm Văn Ph (ông Ph nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị L vào tháng 7/2014). Khi làm thủ tục chuyển nhượng và cấp giấy thì ông X có đứng ra chỉ ranh. Khi ông nhận chuyển nhượng không có ai ngăn cản hay tranh chấp. Sau khi được cấp giấy đến năm 2019 ông H đã tặng cho con là Mai Hồng Th đứng tên. Việc vay nợ giữa ông X và bà L thì ông không biết.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị L trình bày:**

Bà có chuyển nhượng phần đất diện tích 4.413,7m<sup>2</sup> cho ông Phạm Văn Ph

nhưng chưa sang tên cho ông Ph, sau đó ông Ph tiếp tục bán cho ông H nên bà L đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H để làm thủ tục sang tên cho ông H. Trong quá trình chuyển nhượng không có ai tranh chấp.

**Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 20/2021/HC-ST ngày 28/6/2021, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định:**

*Căn cứ vào khoản 3, 4 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 3, 4 Điều 32, Điều 116, điểm g khoản 1 Điều 143, điểm a khoản 2 Điều 193, khoản 1 Điều 348 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015;*

*Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều khoản của Luật đất đai năm 2013;*

*Khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/ số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.*

*Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.*

*Tuyên xử:*

*1. Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Lê Văn X, bà Lưu Thị Ng về việc tuyên bố hành vi chính lý sang tên cho ông Mai Hồng Th vào ngày 07/02/2020 là trái pháp luật.*

*2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01541 ngày 04/3/2015 do Ủy ban nhân dân quận Cái R cấp cho Ông Mai Văn H.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/7/2021, người khởi kiện là ông Lê Văn X và bà Lưu Thị Ng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

**Ông Lê Văn X và bà Lưu Thị Ng trình bày:** Hồ sơ đang tranh chấp Tòa án đang thụ lý giải quyết nhưng Ủy ban vẫn tiếp tục cấp đổi, Tòa án nhân dân quận Cái R phát hiện không thuộc thẩm quyền nên chuyển cho Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ thấy có dấu hiệu lừa đảo nên trả hồ sơ về Tòa án nhân dân quận Cái R, trong lúc chuyển trả hồ sơ về Tòa án nhân dân quận Cái R, Thư ký cho biết thêm hiện ông H đã tặng cho con là ông Mai Hồng Th tiếp tục đứng tên. Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ yêu cầu bổ sung hủy cập nhật tên ông Mai Hồng Th. Hội đồng xét xử không dựa vào phiếu chuyển mà dựa vào đơn, cho rằng ông X, bà Ng biết việc ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không khiếu nại là không đúng. Ông X, bà Ng cho rằng đã nhiều lần khiếu nại đến Ủy ban các cấp nhưng không được giải quyết. Do đó, ông X, bà Ng yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01150 ngày 04 tháng 3 năm 2015 do UBND quận Cái R cấp cho ông H và hủy nội dung

chỉnh lý sang tên quyền sử dụng khu đất này cho ông Mai Hồng Th vào ngày 07/2/2020.

**Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:**

- Việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

- Xét thấy yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01541 do UBND quận Cái R, thành phố Cần Thơ cấp ngày 04/3/2015 do Ông Mai Văn H đối với thửa đất số thửa 1105, tờ bản đồ số 04 diện tích 4.413,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu vực Phú Th, phường Tân Ph, quận Cái R, thành phố Cần Thơ mà ông X, bà Ng cho rằng phần đất trên bà L đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông bà vào năm 2014 là không có cơ sở chấp nhận bởi lý do sau:

Quan hệ tranh chấp giữa ông X, bà Ng với bà L được xác định là giao dịch vay mượn tiền theo kết quả giải quyết của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận Cái R, kết luận của Chủ tịch UBND quận Cái R và Bản án số 68/2019/DSST ngày 01/10/2019 của TAND quận Cái R. Hơn nữa, tại các biên bản ghi lời khai của TAND quận Cái R, bà L khai nhận không có thực hiện việc chuyển nhượng phần đất của bà cho ông X, bà Ng.

Căn cứ vào điểm a, khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 *“Thời hiệu khởi kiện đối với từng trường hợp như sau: 01 năm kể từ ngày nhận được hoặc biết được quyết định hành chính, hành vi hành chính, quyết định kỷ luật buộc thôi việc”*. Như vậy, theo quy định trên thì vào năm 2015 ông X, bà Ng đã biết được UBND quận Cái R cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà, nhưng ông bà không khởi kiện để bảo vệ quyền lợi của mình, đến ngày 08/10/2020 ông X, bà Ng mới có đơn khởi kiện cho yêu cầu này là đã hết thời hiệu khởi kiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 116 và điểm g khoản 1 Điều 143 đình chỉ giải quyết yêu cầu này là đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu tuyên bố việc chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Hồng Th vào ngày 07/02/2020 là trái pháp luật. Xét thấy, việc thực hiện chỉnh lý biên động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01541 cho ông Mai Hồng Th, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Cái R đã thực hiện trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/01/2020. Việc chỉnh lý biên động này của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Cái R là thực hiện đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và tại thời điểm này không có văn bản đề nghị ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền đối với giao dịch trên nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Cái R tiến hành thủ tục chỉnh lý biên động là đúng pháp luật. Bản án sơ thẩm đã bác yêu cầu tuyên bố việc chỉnh lý biên động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Mai Hồng Th là trái pháp luật và đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Mai Văn H là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn X và bà Lưu Thị Ng. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo, nghĩa vụ đóng tạm ứng án phí, đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đơn khởi kiện của ông Lê Văn X và bà Lưu Thị Ng còn trong thời hiệu khởi kiện là có căn cứ.

[1.3] Ngày 13/01/2021 ông X, bà Ng biết được việc chỉnh lý sang tên cho ông Mai Hồng Th tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01541 ngày 04/3/2015 do Ủy ban nhân dân quận Cái R cấp cho Ông Mai Văn H. Đến ngày 18/01/2021, người khởi kiện có đơn khởi kiện bổ sung đối với hành vi hành chính này là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm có một số đương sự vắng mặt nhưng các đương sự này đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông X, bà Ng trình bày bà Trần Thị L có khu đất 4.413,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 1150, tờ bản đồ số 04, bà L đã được Ủy ban nhân dân quận Cái R cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01150 ngày 24 tháng 02 năm 2014. Vào năm 2014 và năm 2015 bà L có viết giấy chuyển nhượng cho ông X, bà Ng 500m<sup>2</sup>, nhưng sau đó 02 bên không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất 500m<sup>2</sup> này nữa. Còn 3.913,7m<sup>2</sup> bà L chuyển nhượng cho ông H vào ngày 06/02/2015. Thủ tục chuyển nhượng đã hoàn thành và được sang tên cho ông H theo nội dung biên động ngày 12/02/2015 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H số CH01541 ngày 04/3/2015, sau đó bà L thế chấp cho bà Ng 1.000m<sup>2</sup> đất trong khu đất 3.913,7m<sup>2</sup> nêu trên để vay 40 chỉ vàng của bà Ng. Do đến hạn bà L không trả nợ nên vợ chồng ông X, bà Ng đã khởi kiện bà L tại Tòa án nhân dân quận Cái R. Sự việc được giải quyết bằng Bản án số 68/2019/DSST ngày 01/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Cái R đã tuyên buộc bà L trả cho ông X 40 chỉ vàng 24K và hủy việc thế chấp 1.000m<sup>2</sup> đất mà 02 bên thỏa thuận trước đây.

[2.2] Ngày 13/01/2021, ông X, bà Ng phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H đã được UBND quận Cái R chỉnh lý sang tên cho

ông Mai Hồng Th vào ngày 07/2/2020. Ông X, bà Ng cho rằng đã nhiều lần khiếu nại đến Ủy ban các cấp nhưng không được giải quyết. Do đó, ông X, bà Ng yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01541 ngày 04/3/2015 do UBND quận Cái R cấp cho ông H và hủy nội dung chỉnh lý sang tên quyền sử dụng khu đất này cho ông Mai Hồng Th vào ngày 07/2/2020.

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy, việc cấp giấy và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01541 ngày 04/3/2015 cho Ông Mai Văn H là căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2015 với thửa đất 1150, tờ bản đồ số 04, diện tích 4.413,7m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01150 ngày 24 tháng 02 năm 2014 giữa người chuyển nhượng là bà Trần Thị L, người nhận chuyển nhượng là ông Mai Văn H. Quá trình cấp giấy và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đã được Ủy ban nhân dân quận Cái R thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định tại điều 76 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ. Ngoài ra, tại bản tự khai, đơn khởi kiện (BL 34, BL 36-37, BL 48-49) và tại phiên tòa ông X, bà Ng đều thừa nhận đã biết việc Ủy ban nhân dân quận Cái R cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Mai Văn H vào năm 2015. Đến năm 2020 ông X, bà Ng mới nộp đơn khởi kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đã hết thời hiệu khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu này là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Việc quyền sử dụng đất được chỉnh lý sang tên cho ông Mai Hồng Th thực hiện trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với 4.413,7m<sup>2</sup> đất nêu trên vào ngày 15/01/2020 giữa ông H với ông Th. Thủ tục đã hoàn tất và đã chỉnh lý biến động tại trang 4 ngày 07/02/2020 vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01541. Việc chỉnh lý biến động này đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Tại thời điểm thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động không thể hiện có văn bản chứng minh việc tranh chấp đất đai và các văn bản làm cơ sở để từ chối hồ sơ đăng ký theo khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tại Biên bản hòa giải ngày 12/3/2015, ông Lê Văn X có ý kiến phần 04 cây vàng khi nào bà L trả đủ mới được bán 1.000m<sup>2</sup> đất thế chấp. Tuy nhiên, vụ việc này đã được giải quyết bằng bản án số 68/2019/DSST ngày 01/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Cái R với nội dung buộc bị đơn bà Trần Thị L trả cho nguyên đơn ông Lê Văn X 40 chỉ vàng, loại vàng 24K; Hủy việc thế chấp 1.000m<sup>2</sup> đất lúa giữa ông Lê Văn X và bà Trần Thị L. Do đó, người khởi kiện cho rằng việc chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất cho người thứ ba khi đất đang có tranh chấp là không có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Trong trường hợp người khởi kiện có tranh chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị L thì có thể nộp đơn khởi kiện khác bằng vụ án dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01541 ngày 04/3/2015 do Ủy ban nhân dân quận Cái R cấp cho ông Mai Văn H đúng



tên và hành vi chính lý sang tên cho ông Mai Hồng Th vào ngày 07/02/2020 là đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Lê Văn X và bà Lưu Thị Ng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn X và bà Lưu Thị Ng không được chấp nhận nên ông X và bà Ng phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Tuy nhiên, ông X và bà Ng là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí.

Vì các lẽ trên.

## **QUYẾT ĐỊNH**

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

Căn cứ Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều khoản của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/ số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Căn cứ Nghị quyết 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;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn X Thành và bà Lưu Thị Ng. Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 20/2021/HC-ST ngày 28 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Lê Văn X, bà Lưu Thị Ng về việc tuyên bố hành vi chính lý sang tên cho ông Mai Hồng Th vào ngày 07/02/2020 là trái pháp luật.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01541 ngày 04/3/2015 do Ủy ban nhân dân quận Cái R cấp cho Ông Mai Văn H.

4. Về án phí: Miễn án toàn bộ án phí hành chính sơ thẩm và án phí hành chính phúc thẩm cho ông Lê Văn X và bà Lưu Thị Ng.

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

### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND thành phố Cần Thơ; (1)
- VKSND thành phố Cần Thơ; (1)
- Cục THADS thành phố Cần Thơ; (1)
- Người khởi kiện; (2)
- Người bị kiện; (2)
- NLQ; (4)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- NTTAM).

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

**Vũ Ngọc Huynh**

