

**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: 358/2022/HC-PT  
Ngày 20 tháng 5 năm 2022  
V/v “*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 Nguyễn Văn Minh

*Các Thẩm phán:* Ông Phan Nhật Bình

Ông Hoàng Thanh Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hồ Quang Nhựt - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 20 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, 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 643/2020/TLPT-HC ngày 08 tháng 12 năm 2020 “*Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 13/2020/HC-ST ngày 13 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 670/2022/QĐPT-HC ngày 20 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Nguyễn Đình V; địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đ (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Đình V:* Ông Nguyễn Thành T, Luật sư Văn phòng luật sư X - N thuộc Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

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

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Bùi Thanh H - Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ và quyền lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Ông Nguyễn Phước V - Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Đường 23/3, Phường N, thành phố G, tỉnh Đ.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đ.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Đình S, Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, tỉnh Đ - Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Đặng Thị L; địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đ - Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đ - Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Hoàng Quế P; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đ (vắng mặt).

3.5. Ông Hoàng Quế L; địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đ (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Quế P và ông Hoàng Quế L:* Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1994 (có mặt).

Địa chỉ: Số 13C N, Phường V, Quận 3, Thành phố H (Giấy ủy quyền ngày 07/01/2022).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Quế P:* Ông Nguyễn Quốc T - Công ty Luật TNHH H - Số 13C N, Phường V, Quận 3, Thành phố H (có mặt).

*Người kháng cáo, kháng nghị:* người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ - ông Bùi Thanh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Quế P.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 23-9-2019 và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Đình V trình bày:*

Gia đình ông có diện tích đất 1.220m<sup>2</sup>, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 008814, do UBND huyện Đ cấp ngày 15-6-1996, thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tổ dân phố 6, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đ), gia đình ông quản lý, sử dụng từ đó đến nay và không ai tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp đất ngày 07-6-2019 tại UBND thị trấn K giữa bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Quế P, ông P hiện một phần diện tích đất của gia đình ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Hoàng Quế P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 763223, với diện tích 814,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 23, cấp ngày 06-02-2018, sau đó ông Hoàng Quế P đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông Hoàng Quế L vào ngày 04-5-2018. Vì vậy, diện tích đất của ông bị cấp chồng lên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Quế P và ông Hoàng Quế L là 814,8m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L thuộc thửa đất số 182, có tứ cận, phía đông giáp Quốc lộ 14 là 20m, phía tây giáp suối 21,06m, phía nam giáp đất ông V, còn lại là 39,8m, phía bắc giáp thửa 129 là 40,91m. Diện tích đất này hiện ông đang quản lý, sử dụng và không tranh chấp với ai.

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp nhằm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Quế P (sau đó ông P tặng cho ông L) làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của gia đình ông. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL763223 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 06-02-2018, mang tên ông Hoàng Quế L, diện tích 814,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 182, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại tổ dân phố 6, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đ.

*Người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện: Ông Bùi Thanh H trình bày:* Trình tự thủ tục hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 763223 tại thửa đất số 182, tờ bản đồ số 23, diện tích 814,8m<sup>2</sup> cho ông Hoàng Quế P ngày 06-02-2018 là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ Điều 12 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 21 và Điều 91 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15-5-2014 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đ xem xét giải quyết theo đúng quy định và không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Đình V vì ông V người không trực tiếp canh tác và sử dụng đất nên không có quyền khởi kiện. Ngoài ra đề nghị xem xét, xác minh lại nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng đất; xác minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông P.

*Người đại diện uỷ quyền của UBND huyện Đ: Ông Lê Đình S trình bày:* Thửa đất liên quan đến nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Đình V thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 23, diện tích 814,8m<sup>2</sup>, tại tổ 6, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đ. Thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Quế L. UBND huyện Đ đã chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ phối hợp với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đ tiến hành kiểm tra thửa đất đã cấp cho ông Hoàng Quế L, kết quả như sau: Có một phần diện tích chồng lên thửa đất số 51, tờ bản đồ số 21, đo đạc năm 1995, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 115601, ngày vào sổ địa chính 25-5-1996 mang tên ông Nguyễn Đình V và bà Đặng Thị L và có một phần diện tích chồng lên thửa đất số 52, tờ bản đồ số 21, đo đạc năm 1995, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 115218, ngày vào sổ địa chính 20-5-1996 mang tên ông Đặng Anh Hùng và bà Nguyễn Thị T. Qua kiểm tra thửa đất liên quan đến nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Đình V thì thửa đất số 182, tờ bản đồ số 23 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Quế L chồng lên thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Đình V, bà Đặng Thị L và thửa đất mang tên ông Đặng Anh Hùng, bà Nguyễn Thị T.

Do đó, UBND huyện Đ đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Bà Đặng Thị L (vợ ông V) trình bày:* Bà đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Đình V và không có ý kiến gì khác.

*Bà Nguyễn Thị T (vợ ông Hùng, ông Hùng đã chết) trình bày:* Việc ông Nguyễn Đình V khởi kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ về việc cấp nhầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V cho ông Hoàng Quế P là đúng vì đất này là của ông V, giáp ranh với đất của gia đình bà T. Trong vụ án này, bà không có yêu cầu độc lập và nếu có tranh chấp bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

*Ông Hoàng Quế P và người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Quế L trình bày:* Nguồn gốc đất ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Hữu H vào năm 1999, có diện tích khoảng 35 ha, với giá 1.150.000.000 đồng, bằng hình thức viết giấy tay, nhưng đến nay đã mất giấy sang nhượng nên ông không cung cấp được cho Tòa án. Đối với nội dung đơn kiến nghị giải quyết tranh chấp đất đai gửi đến Tòa án nhân dân tỉnh Đ vào ngày 04-4-2020 của ông chỉ là nội dung trình bày và không có yêu cầu độc lập, nếu ông thấy quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm thì ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Đối với biên bản vi phạm hành chính ngày 25-7-2005 của UBND thị trấn K lập biên bản vi phạm hành chính đối với hộ gia đình ông về hành vi vi phạm tự ý sang nhượng đất trái phép thì do thời gian lâu nên ông không nhớ, nhưng ông thừa nhận chữ ký trong biên bản là do ông ký và viết ra.

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 763223 tại thửa đất số 182, tờ bản đồ số 23, diện tích 814,8m<sup>2</sup> cho ông ngày 06-02-2018 và ngày 04-5-2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ thực hiện thủ tục đăng ký biến động thửa đất trên mang tên ông Hoàng Quế L theo hồ sơ số: 001470.TA.001 trên cơ sở Hợp đồng tặng cho ngày 08-02-2018 giữa ông với ông Hoàng Quế L. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đ xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật và không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Đình V.

*Ông Hoàng Quế L trình bày:* Thửa đất số 182, tờ bản đồ số 23 được anh tôi là ông Hoàng Quế P tặng cho và ông là người trực tiếp đi tách bìa, ông đã sai sót khi đo đạc, cấp đổi mới ông không gọi anh ông là ông P ra chỉ mốc ranh, sau khi làm thủ tục xong, ông đưa bìa đồ còn lại cho ông P, lúc đó ông P mới biết diện tích bị giảm và đồng thời ông Trần Văn Hoàng nhận luôn 10m đất của ông P nên xảy ra tranh chấp, ông L làm đơn kiện nhưng Tòa án nhân dân huyện Đ đã bác đơn. Việc ông V khởi kiện hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông là sai và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***Tại Bản án số 13/2020/HC-ST ngày 13 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ đã quyết định:***

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính. Áp dụng điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 5 Điều 87 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP, ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình V.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 763223 tại thửa đất số 182, tờ bản đồ số 23, diện tích 814,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Tổ dân phố 6, thị trấn K, huyện Đ của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã cấp cho ông Hoàng Quế P vào ngày 06-02-2018;

- Hủy kết quả điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất ngày 04-5-2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ đối với ông Hoàng Quế L trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08-02-2018 với ông Hoàng Quế P, đối với Giấy CNQSDĐ số CL 763223, thửa đất số 182, tờ bản đồ số 23, diện tích 814,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Tổ dân phố 6, thị trấn K, huyện Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 26/8/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Quế P kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm.

Ngày 26/8/2020, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ - ông Bùi Thanh H kháng cáo một phần bản án hành chính sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thái H đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Quế P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận nội dung đơn khởi kiện của ông Nguyễn Đình V về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 763223 tại thửa đất số 182, tờ bản đồ số 23, diện tích 814,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Tổ dân phố 6, thị trấn K, huyện Đ của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã cấp cho ông Hoàng Quế P vào ngày 06/02/2018, chỉnh lý biến động sang tên ông Hoàng Quế L ngày 04/5/2018; Với các lý do: từ năm 199 ông P mua đất của ông Lê Hữu G và đã canh tác đến năm 2019; Việc cấp giấy chứng nhận cho ông P là đúng trình tự, thủ tục; ông V không hề sử dụng diện tích đất này và ông V cũng không biết đã cấp đất cho ông V tại vị trí ông P đang quản lý, sử dụng.

Ông Nguyễn Quốc T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Quế P, trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 61 Luật tố tụng hành chính thì không được làm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Chủ tịch

Ủy ban nhân dân tỉnh nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận cho ông Nguyễn Phước V là Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ tham gia với tư cách là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ; Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập các chứng cứ để xác định rõ nguồn gốc đất tranh chấp, chưa tiến hành lấy lời khai của ông H để xác định nguồn gốc đất tranh chấp, chưa làm rõ việc chuyển nhượng giữa ông Sơn và ông H, ông V và ông H.

Ông Hoàng Quế L thống nhất với lời trình bày của ông Hoàng và Luật sư Thành.

Người khởi kiện ông Nguyễn Đình V cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện Luật sư Nguyễn Thành T trình bày: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo ông P và người bị kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về tố tụng, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính về phiên tòa phúc thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung, Theo Công văn số 70/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 26/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và Công văn số 181/CV-TNMT ngày 12/8/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ thì qua tiến hành lồng ghép giữa bản đồ số và bản đồ giấy đo đạc năm 1995 xác định: một phần thửa đất số 182 tờ bản đồ số 23 cấp chồng lên một phần thửa đất số 51 tờ bản đồ số 21 đo đạc năm 1995 của ông V, diện tích cấp chồng là 376,4m<sup>2</sup>. Đồng thời, khi tiến hành cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ không tiến hành kiểm tra trên thực địa mà chỉ thực hiện trên hồ sơ. Khi ông P tặng đất cho ông L cũng không trực tiếp đi làm thủ tục mà giao cho ông L, việc chỉ ranh đất hoàn toàn do ông L thực hiện. Mặt khác, ông V và bà T được cấp đất năm 1995, hai bên sử dụng ổn định cho đến khi ông L được ông P tặng cho đất thì mới P sinh tranh chấp.

Do đó, có căn cứ để xác định việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận cho ông P, điều chỉnh biên động cho ông L là có sai sót, cần phải hủy để tiến hành cấp lại theo đúng thực tế. Vì yêu cầu khởi kiện của ông V được chấp nhận nên căn cứ theo Điều 358, Điều 359 của Luật tố tụng hành chính năm 2015 ông V không phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ, Tòa án buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ hoàn trả tiền chi phí thẩm định tại chỗ cho ông V là đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, tuy ông Nguyễn Phước V- Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ. Việc này có vi phạm nhưng không làm ảnh

hưởng đến quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự nên không được xem là căn cứ để hủy án. Kháng cáo của ông P và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ là không có cơ sở chấp nhận. Từ những phân tích trên, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính năm 2015 tuyên bác kháng cáo của ông Hoàng Quế P và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ, giữ nguyên quyết định của bản án hành chính sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa, có đủ cơ sở để kết luận: Toàn bộ diễn biến vụ án như phần tóm tắt nội dung đã được viện dẫn ở trên, xét kháng cáo của người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Quế P; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên như sau:

#### **[1] Về tố tụng:**

*[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm*, đại diện theo ủy quyền của người bị kiện ông Bùi Thanh H, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện ông Nguyễn Phước V, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình S đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ bà Đặng Thị L, bà Nguyễn Thị T có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 255 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định.

- *Về đối tượng khởi kiện*: Ông Nguyễn Đình V khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 763223 tại thửa đất số 182, tờ bản đồ số 23, diện tích 814,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Tổ dân phố 6, thị trấn K, huyện Đ của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã cấp cho ông Hoàng Quế P vào ngày 06/02/2018 và hủy kết quả điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất ngày 04/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ sang tên ông Hoàng Quế L, là quyết định hành chính thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tố tụng hành chính 2015.

- *Về thời hiệu khởi kiện*: Tại biên bản làm việc của Ủy ban nhân dân thị trấn K, huyện Đ ngày 07/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Quế P thì ông Nguyễn Đình V mới biết được phần đất của mình đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 763223 cho ông Hoàng Quế P ngày 06/02/2018 và điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất ngày 04/5/2018. Do đó, ngày 23/9/2019, ông V khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 763223 nêu trên là còn trong thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính 2015.

- *Về thẩm quyền giải quyết*: Tòa án nhân dân tỉnh Đ thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính 2015.

- *Về thời hạn kháng cáo*: Ngày 26/8/2020, ông Bùi Thanh H đại diện theo ủy quyền của người bị kiện là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Quế P cùng có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 13/2020/HC-ST ngày 13/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ, là còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 206 Luật tố tụng hành chính 2015.

*[1.2] Xét về tố tụng tại cấp sơ thẩm:*

Trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, người bị kiện Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ủy quyền cho ông Bùi Thanh H - Phó Giám đốc tham gia tố tụng là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 60 Luật tố tụng hành chính 2015. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và xác định ông Nguyễn Phước V-Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ tham gia tố tụng với tư cách người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ, là không phù hợp với quy định tại điểm c khoản 2 Điều 61 Luật tố tụng hành chính 2015 và điểm d khoản 1 Điều 4 Luật Thanh tra.

**[2] Về nội dung:**

[2.1] Xét nguồn gốc diện tích 376,4m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp, nằm một phần trong tổng diện tích 814,8m<sup>2</sup> đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 763223 cấp cho ông Hoàng Quế P năm 2018:

Người khởi kiện, ông Nguyễn Đình V cho rằng: Nguồn gốc diện tích đất trên là do ông mua lại của ông Nguyễn Hữu Dũng năm 1994 với diện tích 1.220m<sup>2</sup>, ông đăng ký kê khai năm 1995 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 008814 ngày 15/6/1996.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Hoàng Quế P thì cho rằng, nguồn gốc diện tích đất nêu trên do ông Lê Hữu H mua lại của ông Sơn vào năm 1994 với diện tích 9.421m<sup>2</sup>. Gia đình ông H sử dụng khai hoang đến năm 1999 thì bán lại cho ông P. Ông P tiếp tục quản lý, sử dụng đăng ký kê khai và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 822196 ngày 19/10/2006 (BL82). Đến năm 2018 thì tách thửa và tặng cho lại em trai là Hoàng Quế L, ông L đã được cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/5/2018 (BL127).

Theo Giấy xác nhận ngày 28/7/2020 của ông Lê Hữu H (người bán đất cho ông P) (BL225), ông H thừa nhận và xác định thông tin ông P đưa ra là chính xác. Về phía ông V thì chưa đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh nguồn gốc đất của ông. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh về nguồn gốc diện tích



đất đang tranh chấp theo lời trình bày của các bên đương sự như quá trình đăng ký kê khai trước năm 1994; hợp đồng chuyển nhượng cho ông H, ông H chuyển cho ông P hoặc của ông Dũng chuyển nhượng cho ông V (nếu có)...mà đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Hoàng Quế P, là chưa đủ căn cứ vững chắc.

[2.2] Về quá trình trực tiếp quản lý, sử dụng đất.

Ông Nguyễn Đình V và ông Hoàng Quế P đều cho rằng các ông là người trực tiếp sử dụng diện tích đất đang tranh chấp từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, không có tranh chấp cho đến năm 2019.

Tuy nhiên, hồ sơ vụ án thể hiện, có sự chồng lấn diện tích đất giữa diện tích đất ông V và ông P được cấp giấy, chính là phần diện tích đất đang tranh chấp. Như vậy, một trong hai ông thực tế không sử dụng diện tích đất đang tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh thời điểm sử dụng đất của ông Nguyễn Đình V. Trong khi ông Hoàng Quế P cung cấp Giấy xác nhận của những người dân sống lâu năm trong khu vực Tổ dân phố 6, thị trấn K (BL226), trong đó có ông Phan Xuân Lý là Trưởng cụm dân cư số 3, nơi có đất tranh chấp, ông Nguyễn Tiến Thắng là người san lấp đất cho ông P năm 2011...đều khẳng định diện tích đất này do ông P trực tiếp quản lý, sử dụng từ khi mua của ông Lê Hữu H năm 1999.

Ngoài ra, tại Biên bản xác minh diện tích hiện trạng sử dụng đất ngày 10/01/2018 (BL 95-96) tại Tổ dân phố 6, thị trấn K, các chủ sử dụng đất liền kề gồm ông Đỗ Văn Thịnh và ông Trần Văn Hoàng đã ký tên xác nhận diện tích đất ông P đang sử dụng, làm căn cứ để tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P năm 2018. Đồng thời, Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 và Biên bản ký giáp ranh hình thể thửa đất được đo vẽ năm 2005 thể hiện diện tích đất ông P đang sử dụng nằm giữa thửa 51, 53 và giáp đường Quốc lộ 14, có xác nhận của Cán bộ địa chính và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã K (BL48).

[2.3] Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V năm 1996 và cấp cho ông P năm 2006 sau đó cấp đổi năm 2018 đối với diện tích đất đang tranh chấp:

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Hoàng Quế P năm 2006 thể hiện việc ông P đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 đối với diện tích 9.421m<sup>2</sup> (bao gồm phần diện tích đất đang tranh chấp) (BL47). Biên bản ký giáp ranh hình thể thửa đất được đo vẽ năm 2005 thể hiện diện tích đất ông P đang sử dụng nằm giữa thửa 51, 53 và giáp đường Quốc lộ 14, có xác nhận của Cán bộ địa chính và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã K

(BL48). Quá trình cấp giấy có Thông báo công khai hồ sơ đăng ký đất năm 2005 (BL49); Danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy năm 2005 (BL50) và Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Quế P năm 2006 (BL52).

Về phía ông Nguyễn Đình V, Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng bao gồm: Đơn xin đăng ký đất (do nhận chuyển nhượng năm 1994) (BL195); Quyết định cấp giấy chứng nhận ngày 15/6/1996 (BL191-192).

Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập chứng cứ thể hiện trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Đình V năm 1996 và ông Hoàng Quế P có đảm bảo, đúng quy định của pháp luật hay không, như có tiến hành kiểm tra hiện trạng, đo vẽ, ký giáp ranh, có yêu cầu xuất trình hợp đồng chuyển nhượng đất, tài liệu chứng cứ, chứng minh nguồn gốc đất...nhằm đánh giá khách quan bản chất, nội dung vụ án.

[2.4] Tại Công văn số 2798/YC-VKS-HC ngày 27/7/2020, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ cũng đã yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đ xác minh, thu thập các tài liệu, chứng cứ, chứng minh: Nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng đất của ông Nguyễn Đình V; Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V vào năm 1996; Cần làm rõ thửa đất số 182, tờ bản đồ số 23, diện tích 814,8m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp cấp cho ông P có nằm trong thửa đất số 258, tờ bản đồ số 21 mà ông P mua của ông H năm 1999 không và một số nội dung khác...nhằm làm cơ sở giải quyết triệt để vụ án. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh, thu thập đủ chứng cứ mà đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình V, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hoàng Quế P, là chưa đủ căn cứ.

Mặt khác, theo Kết quả Thăm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 27/3/2020 (BL171-173) và Công văn trả lời cùng Trích đo địa chính hiện trạng khu đất ngày 07/7/2020 của Công ty TNHH Môi trường và Trắc địa Hưng Thịnh Chi nhánh Đ (BL205) thể hiện: Không lồng ghép được vị trí đất tranh chấp với diện tích theo Tờ bản đồ số 21 đo đạc năm 1995 thị trấn K (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V được cấp năm 1996) mà chỉ ghi lại được vị trí, diện tích đất tranh chấp theo sự chỉ ranh của các đương sự. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định qua kiểm tra thực tế, có sự chồng lấn...là không đủ cơ sở pháp lý.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm lập luận dựa vào việc ông P thừa nhận bị Ủy ban nhân dân thị trấn K lập biên bản xử lý vi phạm hành chính về hành vi tự ý sang nhượng đất trái phép. Tuy nhiên, biên bản này không thể hiện ông P bị xử phạt đối với diện tích đất nào và cũng không phải là căn cứ xác định ông P không có quyền sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp.

Xét thấy, việc xác minh, thu thập chứng cứ trước khi xét xử là cần thiết nhằm giải quyết vụ án một cách khách quan, toàn diện, triệt để mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện được trong quá trình xét xử phúc thẩm. Do đó, cần thiết phải hủy toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đ để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét và chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Quế P và người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ; Hủy bản án hành chính sơ thẩm.

### **[3] Về án phí hành chính phúc thẩm:**

Ông Hoàng Quế P và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Quế P và người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 13/2020/HC-ST ngày 13/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đ xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Hoàng Quế P và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ không phải chịu. Hoàn lại cho ông Hoàng Quế P và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ mỗi người 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo theo các Biên lai thu số 0001090 ngày 09/9/2020 và 0001086 ngày 04/9/2020 (do bà Hoàng Thị H nộp thay Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ) của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ;

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

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đ;
- VKSND tỉnh Đ;
- Cục THADS tỉnh Đ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

*(Đã ký và đóng dấu)*

**Nguyễn Văn Minh**