

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số:80/2022/HC-PT

Ngày: 30/3/2022

V/v Khiếu kiện hủy GCNQSDĐ

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thúy Bình;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Cường;

Ông Nguyễn Tất Nam.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc- Thẩm tra viên Tòaán nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội:***Bà Nguyễn Thị Thanh Phương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số 343/2021/TLPT-HC ngày 23 tháng 9 năm 2021 về việc “Khiếu kiện hủy GCNQSDĐ” do có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2021/HC-ST ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh LC.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2153/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2022 giữa:

**1. Người khởi kiện:** Cụ Phạm Thị S, sinh năm 1940; địa chỉ: Thôn PA 1, xã PN, huyện BT, tỉnh LC; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Bùi Xuân D, sinh năm 1975; địa chỉ: Số nhà 138, đường Trần ĐN, tổ 33, phường CL, thành phố LC, tỉnh LC (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/11/2020); có mặt.

**2. Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân (UBND) huyện BT, tỉnh LC.

Địa chỉ: Thị trấn PL, huyện BT, tỉnh LC.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Nguyễn TT- Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện BT; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

- Bà Nguyễn TM; chị Đào TL; chị Đào TB; chị Đào TN; chị Đào TA;

cùng địa chỉ: Thôn PA 1, xã PN, huyện BT, tỉnh LC; đều vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Đào TL, Đào TB, Đào TN, Đào TA:* Ông Bùi Xuân D, sinh năm 1975; địa chỉ: Số nhà 138, đường Trần ĐN, tổ 33, phường CL, thành phố LC; có mặt.

- Ông Lưu QT và bà Đào TM; cùng địa chỉ: Thôn PA 1, xã PN, huyện BT, tỉnh LC; đều vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ngân hàng Thương mại CPSGCT. Địa chỉ: Số 2C, Phó ĐC, quận I, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn XH- Giám đốc Chi nhánh và bà Lê Thị LH- Trưởng phòng; địa chỉ: Số 121, đường TN, phường DH, thành phố LC, tỉnh LC (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/11/2020); ông XH có mặt, bà LH vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ngân hàng Thương mại CPSGCT.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện của cụ Phạm Thị S và bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đào TL, Đào TB, Đào TN, Đào TA là ông Bùi Xuân D đồng ý kiến trình bày:*

Cụ Phạm Thị S có chồng là Đào Văn T (cụ T chết năm 1982); năm 1988, cụ S mua toàn bộ diện tích đất 4.403m<sup>2</sup> của ông Ôn với giá tiền 450.000đ và quản lý sử dụng cho đến nay không tranh chấp với ai. Do ở cùng vợ chồng con trai cả và để tiện cho quản lý sử dụng đất, ngày 30/12/1996 hộ gia đình cụ S gồm có cụ Phạm Thị S, vợ chồng con trai là Đào Xuân Quang, Nguyễn TM, các cháu nội là Đào TL; Đào TB; Đào TN; Đào TA thống nhất cho ông Quang đại diện đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) thay cho các thành viên trong hộ gia đình và được UBND huyện BT cấp GCNQSDĐ số I 665227 ngày 30/12/1996 cho ông Đào XQ có tổng diện tích 4.403m<sup>2</sup>.

Năm 2010, ông Đào XQ chết không để lại di chúc; tháng 5/2020, cụ S nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án về việc liên quan đến tài sản nhà, đất của cụ đang bị thế chấp cụ mới được biết. Năm 2011, con dâu cụ là Nguyễn TM đã tự ý làm thủ tục sang tên toàn bộ thửa đất đứng tên ông Quang sang tên bà Mìn theo biên bản họp gia đình ngày 15/3/2011 mà không hỏi ý kiến cụ S, toàn bộ chữ ký của các cháu nội bà là Đào TL; Đào TB; Đào TN; Đào TA đều là giả mạo, các cháu gái cụ đều khẳng định không hề được biết và không được ký vào giấy tờ đó, trong khi cụ S và các cháu cụ cùng là chủ sử

dụng đất. Sau khi biết bị Ngân hàng khởi kiện vụ án dân sự cụ S hỏi bà Mìn thì bà Mìn nói có nhờ ông Lưu QT làm giúp GCNQSDĐ mang tên bà Mìn, toàn bộ chữ viết và nội dung là do ông Thuận viết có chữ ký của Nguyễn TM còn chữ ký của ông tổ trưởng dân phố là ông Thuận đi nhờ ký giúp, các chữ ký khác là bà Mìn và ông Thuận tự ký. Đến ngày 12/12/2011, được Phòng TN&MT huyện BT đăng ký biến động đất đai, sang tên chủ sử dụng đất là Nguyễn TM theo hồ sơ số 4743. Như vậy, biên bản họp gia đình ngày 15/3/2011 nội dung chia thừa kế tài sản là trái pháp luật, nên không có giá trị pháp lý kể từ khi bị làm giả. Đến năm 2017, bà Mìn lại tiếp tục nhờ ông Thuận làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ. Năm 2018 bà Mìn được UBND huyện BT cấp 05 GCNQSDĐ mới gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 276311, số vào sổ cấp giấy: CH 00621 do UBND huyện BT cấp ngày 05/01/2018 cho chủ sử dụng đất bà Nguyễn TM;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 276312, số vào sổ cấp giấy: CH 00618 do UBND huyện BT cấp ngày 05/01/2018 cho chủ sử dụng đất bà Nguyễn TM.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 276315, số vào sổ cấp giấy: CH 00622 do UBND huyện BT cấp ngày 05/01/2018 cho chủ sử dụng đất bà Nguyễn TM.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 276316, số vào sổ cấp giấy: CH 00620 do UBND huyện BT cấp ngày 05/01/2018 cho chủ sử dụng đất bà Nguyễn TM.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 276317, số vào sổ cấp giấy: CH 00619 do UBND huyện BT cấp ngày 05/01/2018 cho chủ sử dụng đất bà Nguyễn TM.

Sau đó, bà Mìn cho vợ chồng Đào TM và Lưu QT mượn GCNQSDĐ để thế chấp tại Ngân hàng Saigonbank- Chi nhánh LC để đảm bảo cho khoản vay của bà Miến, ông Thuận theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 06/HĐBĐ - 2018/CN ngày 08/01/2018 là không đúng. Do vậy, cụ và các cháu nội là Đào TL; Đào TB; Đào TN; Đào TA yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy toàn bộ 05 GCNQSDĐ như nêu trên do cấp không đúng quy định, gây ảnh hưởng quyền lợi của bà và các cháu gồm: (GCNQSDĐ số CK 276311; GCNQSDĐ số CK 276312; GCNQSDĐ số CK 276315; GCNQSDĐ số CK 276316; GCNQSDĐ số CK 276317) do UBND huyện BT cấp cùng ngày 05/01/2018 đều mang tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn TM.

*Theo văn bản ý kiến, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND huyện BT trình bày:*

Ông Đào XQ và bà Nguyễn TM và 05 người có hộ khẩu tại thời điểm giao đất đã được UBND huyện BT cấp GCNQSDĐ số phát hành I 665227 cấp ngày 30/12/1996, với tổng diện tích 4.403,0m<sup>2</sup>. GCNQSDĐ mang tên ông Đào XQ năm 1996 là cấp cho hộ gia đình (đồng quyền sử dụng), tại thời điểm giao đất cho hộ ông Quang gồm 07 khẩu; ông Quang đứng tên trên GCNQSDĐ với tư cách là người đại diện cho hộ gia đình. Năm 2010, ông Đào XQ chết; đến năm 2011, bà Mìn đăng ký biến động sang tên trên GCNQSDĐ với tư cách là đại diện cho những người đồng quyền sử dụng đất. Như vậy, quyền lợi của những người đồng quyền sử dụng đất trên không bị xâm phạm, trong đó có cụ Phạm Thị S.

Đến năm 2018, bà Nguyễn TM xin cấp đổi GCNQSDĐ (Theo quy định tại khoản 1 Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) do Giấy chứng nhận bị ố, nhòe, hết trang đăng ký biến động và xác định lại diện tích, kích thước thửa đất, cũng như bà Nguyễn TM có nhu cầu cấp đổi lại sang loại GCNQSDĐ (thành 5 sổ đỏ).

Trình tự cấp đổi GCNQSDĐ theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT, sau khi nhận đầy đủ hồ sơ theo quy định Văn phòng đăng ký đất đai huyện kiểm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận, trình UBND huyện cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Việc cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ căn cứ vào hồ sơ địa chính mà không kiểm tra thực địa, chỉ kiểm tra thực địa khi thấy cần thiết) và cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao trả GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất. Do vậy UBND huyện cấp đổi 05 GCNQSDĐ mang tên bà Nguyễn TM là đảm bảo theo đúng quy định, không xâm phạm đến quyền và lợi ích của những người đồng QSDĐ trong đó có bà Phạm Thị S.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương trình bày:*

Ngày 10/4/2019, Ngân hàng Saigonbank- Chi nhánh LC - PGD Cam Đường cho ông Lưu QT và bà Đào TM vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số: 02H/2019/HĐTDTL-CN, số tiền cho vay: 1.193.000.000 đồng.

Khoản vay trên được đảm bảo bằng 07 tài sản sau:

Tài sản thứ nhất: 01 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Lưu QT và bà Đào TM theo GCNQSDĐ số BE 461619 do UBND huyện BT cấp ngày 15/03/2012.

Tài sản thứ hai: 01 Quyền sử dụng đất của ông Lưu QT và bà Đào TM theo GCNQSDĐ số BB 204707 do UBND huyện BT cấp ngày 09/6/2010, số vào sổ cấp GCN: CH 00016.

Tài sản thứ ba: 01 Quyền sử dụng đất của bà Nguyễn TM theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 276311, do UBND huyện BT cấp ngày 05/01/2018, số vào sổ cấp GCN: CH 00621. Tình trạng tài sản tại thời điểm ngân hàng đi thẩm định tài sản, chủ tài sản là bà Mịn cùng con gái là bà Đào TL có xác nhận: Tài sản gắn liền trên đất là 02 căn nhà xây cấp IV, 02 tầng được xây liền kề nhau, chung cổng vào và chung sân, chủ tài sản khẳng định và cam kết tài sản là thuộc quyền sử dụng và sở hữu riêng của bà, không có tranh chấp, mua bán cũng như khiếu nại.

Tài sản thứ tư: 01 Quyền sử dụng đất của bà Nguyễn TM theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 276315, do UBND huyện BT cấp ngày 05/01/2018, số vào sổ cấp GCN: CH 00622. Tình trạng tài sản tại thời điểm ngân hàng đi thẩm định tài sản, chủ tài sản là bà Mịn xác nhận, toàn bộ diện tích có ghi trên GCN là ao nước và đất trồng, chủ tài sản khẳng định và cam kết tài sản là thuộc quyền sử dụng và sở hữu riêng, tài sản không có tranh chấp, mua bán cũng như khiếu nại.

Tài sản thứ năm: 01 Quyền sử dụng đất của bà Nguyễn TM theo GCNQSDĐ số: CK 276316, do UBND huyện BT cấp ngày 05/01/2018, số vào sổ cấp GCN: CH 00620 mang tên bà Mịn. Tình trạng tài sản tại thời điểm ngân hàng đi thẩm định tài sản, chủ tài sản là bà Mịn xác nhận và cam kết tài sản là thuộc quyền sử dụng và sở hữu riêng, không có tranh chấp, mua bán cũng như khiếu nại.

Tài sản thứ sáu: 01 Quyền sử dụng đất của bà Nguyễn TM theo GCNQSDĐ số: CK 276317, do UBND huyện BT cấp ngày 05/01/2018, số vào sổ cấp GCN: CH 00619 mang tên bà Mịn. Tình trạng tài sản tại thời điểm ngân hàng đi thẩm định, chủ tài sản là bà Mịn xác nhận và cam kết tài sản là thuộc quyền sử dụng và sở hữu riêng của mình, tài sản không có tranh chấp, mua bán cũng như khiếu nại.

Tài sản thứ bảy: 01 Quyền sử dụng đất của bà Nguyễn TM theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 276312, do UBND huyện BT cấp ngày 05/01/2018, số vào sổ cấp GCN: CH 00618 mang tên bà Mịn. Tình trạng tài sản tại thời điểm Ngân hàng đi thẩm định, chủ tài sản là bà Mịn xác nhận có căn nhà mà chủ tài sản hiện đang sinh sống hàng ngày. Phần diện tích này cũng đã được chủ tài sản xây tường bao quanh cùng với 02 căn nhà mình đang sử dụng. Chủ tài sản khẳng định và cam kết thêm là tài sản

là thuộc quyền sử dụng và sở hữu riêng, tài sản không có tranh chấp, mua bán cũng như khiếu nại.

Đối với tài sản thứ 3,4,5,6,7 mang tên bà Mìn trước khi thực hiện thế chấp tài sản, ngân hàng đã yêu cầu chủ tài sản cung cấp hồ sơ cấp đất đối với 05 mảnh đất nêu trên. Hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (CNVPĐKĐĐ) huyện BT - UBND huyện BT cung cấp đối với 05 mảnh đất nêu trên. Tại hồ sơ gốc thể hiện rõ gia đình trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp, tình hình sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, không có văn bản ngăn chặn tẩu tán tài sản của cơ quan thi hành án và đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ cho bà Mìn. Các văn bản đều được chính quyền xã xác nhận.

Ngoài ra, chủ tài sản còn cung cấp thêm cho Ngân hàng Biên bản họp gia đình ngày 06/01/2018 để làm căn cứ (Bao gồm bà Nguyễn TM và 04 con gái là: Đào TL, Đào TB, Đào TN, Đào TA). Nội dung văn bản ghi rõ: Thống nhất giao cho bà Mìn sử dụng đối với các tài sản từ ông Đào XQ (chồng Bà Mìn) để lại và được toàn quyền sử dụng khi có nhu cầu cần thiết. Văn bản đã được thống nhất và cùng ký tên, có xác nhận của đại diện Công an xã PN và UBND xã PN ký. Tại thời điểm giao kết tài sản thế chấp đều trên cơ sở tự nguyện của các bên. Bao gồm ông Lưu QT, bà Đào TM và bà Nguyễn TM (có con gái là Đào TL đi cùng). Trong suốt quá trình vay vốn đến khi ngân hàng nộp đơn khởi kiện, các bên thế chấp hợp tác để thực hiện thay nghĩa vụ trả nợ ngân hàng (theo biên bản làm việc ngày 22/10/2020 các bên không hề có ý kiến gì về việc tài sản thế chấp). Ngày 23/12/2019 Ngân hàng đã có buổi làm việc đối với Bên vay vốn và chủ tài sản là bà Mìn. Đề nghị các chủ tài sản thực hiện bàn giao lại tài sản cho phía Ngân hàng để thực hiện xử lý, thu hồi nợ theo quy định của Hợp đồng thế chấp. Tại biên bản làm việc đã được các chủ tài sản và bên vay thống nhất cao, đồng ý bàn giao tài sản lại cho Ngân hàng vào tháng 01/2020. Tuy nhiên 14h ngày 24/12/2019, bà Đào TM và bà Đào TA (con gái bà Mìn) có lên Ngân hàng. Sau khi cán bộ tín dụng đưa biên bản làm việc ngày 23/12/2019 cho bà Miến để đọc lại thì bà Ánh giật lấy biên bản xé luôn tại Phòng kinh doanh của Ngân hàng và bỏ về khiến cán bộ tín dụng không kịp ngăn cản. Đến ngày 20/4/2020, Ngân hàng đã tiến hành khởi kiện ông Thuận và bà Miến tại Tòa án nhân dân thành phố LC. Đến ngày 25/8/2020, Tòa án nhân dân thành phố LC có quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với vụ kiện nêu trên do bà S và người liên quan khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh LC đề nghị hủy 05 GCNQSDĐ của UBND huyện BT cấp cho bà Mìn. Tuy nhiên, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương xác định hợp đồng thế chấp đã tuân thủ đúng về hình thức, nội dung theo quy định. Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, 05 tài sản

(GCNQSDĐ) là của bà Mìn. Ngân hàng đề nghị Tòa án xét xử vụ án bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2021/HC-ST ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh LC đã quyết định:

Áp dụng Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính; Điều 20, 23 Luật Đất đai năm 1993 và Điều 100 Luật Đất đai 2013 và Điều 214 đến 218 và 675, 676 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 207 đến 210; 212 và 617 Bộ luật Dân sự 2015;

Xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị S:

Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CK 276311, Sổ vào sổ cấp giấy: CH 00621 do Ủy ban nhân dân huyện BT cấp ngày 05/01/2018 cho chủ sử dụng đất bà Nguyễn TM;

Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CK 276317, Sổ vào sổ cấp giấy: CH 00619 do Ủy ban nhân dân huyện BT cấp ngày 05/01/2018 cho chủ sử dụng đất bà Nguyễn TM.

Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CK 276315, Sổ vào sổ cấp giấy: CH 00622 do Ủy ban nhân dân huyện BT cấp ngày 05/01/2018 cho chủ sử dụng đất bà Nguyễn TM.

Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CK 276316, Sổ vào sổ cấp giấy: CH 00620 do Ủy ban nhân dân huyện BT cấp ngày 05/01/2018 cho chủ sử dụng đất bà Nguyễn TM.

Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CK 276312, Sổ vào sổ cấp giấy: CH 00618 do Ủy ban nhân dân huyện BT cấp ngày 05/01/2018 cho chủ sử dụng đất bà Nguyễn TM.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 02 tháng 4 năm 2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại CP SGCT có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án sơ thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo Ngân hàng Saigonbank vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị bảo đảm quyền lợi cho ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nêu quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính bác kháng cáo của Ngân hàng Saigonbank; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Tháng 6/2020, cụ Phạm Thị S mới biết bà Nguyễn TM được UBND huyện BT 05 GCNQSDĐ cùng ngày 05/01/2018 cho chủ sử dụng đất bà Nguyễn TM gồm: GCNQSDĐ số CK 276311; GCNQSDĐ số CK 276317; GCNQSDĐ số CK 276315; GCNQSDĐ số CK 276316; GCNQSDĐ số CK 276312. Tháng 9/2020, cụ S khởi kiện đề nghị hủy 05 GCNQSDĐ nêu trên; khiếu kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh LC thụ lý, giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 30, Điều 32, Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[2] Xét tính hợp pháp của GCNQSDĐ số CK 276311, CK 276312, CK 276315, CK 276316, CK 276317 do UBND huyện BT cấp cùng ngày 05/01/2018 cho bà Nguyễn TM:

[2.1] Về thẩm quyền cấp GCNQSDĐ: UBND huyện BT cấp 05 GCNQSDĐ cho bà Mìn là đúng thẩm quyền theo quy định khoản 2 Điều 105; khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

[2.2] Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ: Ngày 28/11/2017, bà Mìn có nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ, sau khi nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện BT tiến hành kiểm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ của bà Mìn thấy đủ điều kiện cấp đổi. Ngày 04/01/2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện BT có phiếu trình đề nghị UBND huyện BT cấp GCNQSDĐ cho bà Mìn. Ngày 05/01/2018 UBND huyện BT cấp GCNQSDĐ số CK 276311, CK 276312, CK 276315, CK 276316, CK 276317 mang tên bà Mìn. Như vậy, trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà Mìn là chưa đúng quy định tại Điều 70; Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và Điều 651 Bộ luật dân sự. Bởi khi ông Quang chết, từ một GCNQSDĐ có ghi biến đổi năm 2011 cho bà Mìn. Năm 2018, theo hồ sơ đề nghị của bà Mìn xác định lại kích thước, loại đất và cấp đổi lại thành 05 GCNQSDĐ nhưng Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai không thẩm định, kiểm tra xác định rõ các quyền sở hữu tài sản chung trên đất nhưng vẫn cấp lại cho cá nhân bà Mìn là không đúng quy định.



[2.3] Về nguồn gốc đất của các GCNQSDĐ: Cụ Phạm Thị S có chồng là cụ Đào Văn T (cụ T chết năm 1982); năm 1988, cụ S nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Ôn và bà Nguyễn Thị Toán ở thôn An Phú, xã PN, huyện BT diện tích 4.403m<sup>2</sup> đất với giá 450.000đ. Thời điểm mua đất thì cụ T đã chết nên cụ S ở cùng với vợ chồng ông Đào XQ (ông Quang là con trai cả của cụ S) và bà Nguyễn TM. Năm 1996, cụ S để ông Quang đại diện hộ gia đình đứng tên kê khai cấp GCNQSDĐ; ngày 30/6/1996, UBND huyện BT cấp GCNQSDĐ số I 665227 cho ông Quang với tổng diện tích 4.403m<sup>2</sup> tại địa chỉ thôn An Phú, xã PN, huyện BT. Năm 2010, ông Quang chết không để lại di chúc, bà Mịn đã làm thủ tục thừa đất sang tên bà Mịn, UBND huyện BT đã căn cứ vào Biên bản họp gia đình ngày 15/3/2011 đăng ký biến động sang tên bà Mịn.

Xét Biên bản họp gia đình ngày 15/3/2011 do bà Mịn cung cấp làm căn cứ đăng ký biến động quyền sử dụng đất: Tại thời điểm UBND huyện BT cấp GCNQSDĐ cho ông Quang, cụ S cùng chung sống và có tên trong sổ hộ khẩu; do đó, đây là tài sản chung của hộ gia đình. Người bị kiện là UBND huyện cũng xác nhận tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho ông Quang, hộ có 07 khẩu, ông Quang là đại diện cho hộ gia đình đứng tên trong GCNQSDĐ nhưng do sơ suất ghi thiếu chữ hộ trong GCNQSDĐ. Như vậy, việc UBND huyện BT cấp GCNQSDĐ năm 1996 ghi tên cá nhân ông Quang mà không ghi hộ ông Quang là không đúng quy định về sở hữu chung trong Luật đất đai. Khi ông Quang chết di sản thừa kế chỉ là một phần, chứ không phải toàn bộ như nội dung biên bản thể hiện. Mặt khác, cụ S là người cùng chung quyền sử dụng đất và là người được thừa kế di sản của ông Quang không biết và không được tham gia họp; theo Biên bản thì các con của ông Quang có tên và chữ ký trong biên bản, nhưng thực tế không được họp gia đình và không được ký vào biên bản. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Mịn và ông Thuận đều thừa nhận Biên bản họp gia đình ngày 15/3/2011 do ông Thuận và bà Mịn tự lập, chữ ký các con bà Mịn do ông Thuận ký, sau đó xin xác nhận của ông trưởng thôn và UBND xã PN. Như vậy, việc lập biên bản họp ngày 15/3/2011 không đúng theo quy định tại Điều 675, Điều 676 Bộ luật dân sự năm 2005. Việc UBND huyện BT đã căn cứ vào Biên bản họp gia đình để đăng ký biến động và sang tên cho bà Mịn là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 167; điểm đ khoản 1 Điều 179 Luật đất đai năm 2013. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ S hủy 05 GCNQSDĐ do UBND huyện BT cấp cùng ngày 05/01/2018 cho bà Mịn là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của Ngân hàng Saigonbank đề nghị Tòa án xem xét vụ án bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp

số: 06/HĐBD-2018/CN ngày 08/01/2018 đối với 05 tài sản là GCNQSDĐ của bà Mìn đã cho ông Thuận và bà Miến mượn đi thế chấp.

Xét thấy các tài sản là QSDĐ và tài sản trên đất trong 05 GCNQSDĐ của bà Mìn do UBND huyện BT cấp là chưa đúng pháp luật gây ảnh hưởng quyền lợi của nhiều người khác trong hộ gia đình, như đã đánh giá tại mục [2.3]. Nhưng bà Mìn lại cho ông Thuận và bà Miến mượn 05 GCNQSDĐ này thế chấp đảm bảo vay vốn(các tài liệu có trong hồ sơ, ngân hàng thừa nhận khi thế chấp, tài sản GCN số 3, 4,7 đều đã có nhà được xây dựng biệt lập tách rời và đang có người sử dụng chung), nhưng Ngân hàng không kiểm tra, không đưa những người này cùng ký kết đảm bảo quyền tự nguyện định đoạt tài sản thuộc sở hữu chung theo quy định tại Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy, việc bà Mìn dùng tài sản là 05 GCNQSDĐ là tài sản chung trong hộ gia đình mà không có sự đồng ý của họ đi thế chấp là không đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã giành quyền cho ngân hàng khởi kiện buộc thực hiện nghĩa vụ trả nợ và đề nghị xử lý phần tài sản thế chấp liên quan vốn vay khi có căn cứ ở vụ án kiện dân sự khác theo quy định là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Saigonbank.

[4] Về án phí: Yêu cầu của người kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nên Ngân hàng Saigonbank phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Saigonbank; giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2021/HC-ST ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh LC.

Áp dụng Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính; Điều 20, Điều 23 Luật đất đai năm 1993 và Điều 100 Luật đất đai 2013 và Điều 214, Điều 215, Điều 216, Điều 217, Điều 218 và Điều 675, Điều 676 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 207, Điều 208, Điều 209, Điều 210; Điều 212 và Điều 617 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Phạm Thị S:

Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CK 276311, Sổ vào sổ cấp giấy: CH 00621 do Ủy ban nhân dân huyện BT cấp ngày 05/01/2018 cho chủ sử dụng đất bà Nguyễn TM;

Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CK 276317, Sổ vào sổ cấp giấy: CH 00619 do Ủy ban nhân dân huyện BT cấp ngày 05/01/2018 cho chủ sử dụng đất bà Nguyễn TM.

Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CK 276315, Sổ vào sổ cấp giấy: CH 00622 do Ủy ban nhân dân huyện BT cấp ngày 05/01/2018 cho chủ sử dụng đất bà Nguyễn TM.

Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CK 276316, Sổ vào sổ cấp giấy: CH 00620 do Ủy ban nhân dân huyện BT cấp ngày 05/01/2018 cho chủ sử dụng đất bà Nguyễn TM.

Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CK 276312, Sổ vào sổ cấp giấy: CH 00618 do Ủy ban nhân dân huyện BT cấp ngày 05/01/2018 cho chủ sử dụng đất bà Nguyễn TM.

Về án phí: Ngân hàng Saigonbank phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí hành chính phúc thẩm, được đối trừ với 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0000005 ngày 09/4/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh LC.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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.

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Tất Nam Nguyễn Văn Cường Lê Thị Thúy Bình**

**Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh LC;
- VKSND tỉnh LC;
- Cục THADS tỉnh LC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thị Thúy Bình**