

Bản án số: 279/2022/HC-PT
Ngày: 22-12-2022
V/v Khiếu kiện yêu cầu huỷ 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 ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Việt Cường**

Các thẩm phán: Ông **Nguyễn Tấn Long**

Ông **Mai Xuân Thành.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Văn Thị Mỹ Thảo** - 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 **Đỗ Xuân Ân** - Kiểm sát viên.

Ngày 22-12-2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 244/2022/TLPT-DS ngày 28-10-2022 về “Khiếu kiện yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 13/2022/HC-ST ngày 24-8-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 203/2022/QĐ-PT ngày 28-11-12-2022, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông **Ung L**; địa chỉ cư trú: phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có mặt tại phiên tòa.

2. Người bị kiện: **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai**; địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo pháp luật:

Ông **Phạm Duy D** - Chức vụ: Giám đốc sở.

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

3.1. Ông **Lý Xuân K**; địa chỉ cư trú: Nhà số 705 P, tổ 1, phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có mặt tại phiên tòa.

3.2. Bà **Vũ Thị T**; địa chỉ cư trú: Nhà số 705 P, tổ 1, phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K, bà T (thực hiện trợ giúp pháp lý theo quyết định của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước thuộc Sở Tư pháp tỉnh Gia Lai):

Luật sư **Lê Thị Ngọc T** - Văn phòng Luật sư H, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai, có mặt tại phiên tòa.

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số: 16/GUQ-UBND ngày 04-8-2022):

Ông **Nguyễn Thanh N** - Chức vụ: Phó trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P, tỉnh Gia Lai, có mặt tại phiên tòa.

3.4. Bà Võ Thị Hồng D; địa chỉ cư trú: Nhà số 707 P, phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có mặt tại phiên tòa.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ cư trú: tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

4.2. Ông Trương Phước H; địa chỉ cư trú: tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

4.3. Ông Nguyễn Cảnh T; địa chỉ cư trú: Nhà số 709 P, tổ 1, phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện, ông Ưng L trình bày:

Năm 1985, ông Trần T sang nhượng cho gia đình ông Lý Xuân K, bà Vũ Thị T một thửa đất tại phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là tổ 01, phường Đ, thành phố P). Thửa đất chuyển nhượng có vị trí ở phía sau thửa đất gia đình ông T đang ở lúc bấy giờ. Khi nhận chuyển nhượng đất, gia đình ông K, bà T không có lối đi nên ông T có cho gia đình ông K mượn 1,6 m đất mặt tiền theo hướng Quốc lộ 14 (nay là đường P), thửa đất nằm giữa đất gia đình nhà ông Trương Phước H và đất nhà ông T để làm lối đi lại và thống nhất với nhau khi nào gia đình ông K tìm được lối đi khác thì phải trả lại diện tích đất trên cho gia đình ông T. Hiện nay, lối đi có diện tích 55,9 m², có tứ cận: Phía Đông giáp đường P, phía Tây giáp đất bà L, phía Nam giáp đất nhà ông Trương Phước H (đã chuyển nhượng cho gia đình bà L), phía Bắc giáp đất gia đình ông.

Đến năm 1989, ông Trần T sang nhượng cho gia đình ông (L) toàn bộ phần diện tích đất của gia đình ông T đang ở và lối đi mà ông T đã cho gia đình ông K mượn, cụ thể: Phía Đông giáp Quốc lộ 14 (nay là đường P); phía Tây giáp gia đình ông K, bà T (nay đã chuyển nhượng cho gia đình bà L); phía Nam giáp gia đình ông Trương Phước H (nay đã chuyển nhượng cho gia đình bà L); phía Bắc giáp gia đình ông Nguyễn Cảnh T.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Trần T, gia đình ông (L) vẫn tiếp tục để lại con đường cho gia đình ông K mượn sử dụng, vì thực tế diện tích đất là con đường gia đình ông đã nhận chuyển nhượng của ông Trần T được thể hiện tại Đơn chuyển nhượng ngày 20-12-1989 và Bản tường trình ngày 04-9-1999 của ông Trần T.

Hiện nay, gia đình ông Lý Xuân K, bà Vũ Thị T đã đi con đường mới, không còn sử dụng con đường cũ đã mượn trước đó (nay là của gia đình ông). Lẽ ra, ông K và bà T phải trả lại diện tích đất là con đường đó cho gia đình ông, nhưng gia đình ông K không trả mà ngày 25-7-2021, gia đình ông K lại làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) phường Đ, thành phố P và các cấp có thẩm quyền buộc gia đình ông trả diện tích có con đường trên cho gia đình ông K.

Do ông Lý Xuân K và bà Vũ Thị T có đơn khiếu nại đến UBND phường Đ, thành phố P yêu cầu gia đình ông (L) trả lại diện tích đất là con đường, nên tháng 8-2021, gia đình ông mới biết gia đình ông K có 02 (hai) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ), gồm: 01 (một) Giấy CNQSDĐ số AB 924181, do UBND thành phố Pleiku cấp ngày 19-4-2005 và 01 (một) Giấy CNQSDĐ số CQ 761203, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 22-4-2019.

Khi lập bộ hồ sơ xin cấp Giấy CNQSDĐ của gia đình ông Lý Xuân K, bà Vũ Thị T, cơ quan có thẩm quyền đã không cho ký xác nhận ranh giới với các các hộ có đất liền kề với đất của gia đình ông K, trong đó có hộ gia đình ông, vì thực tế việc tranh chấp đất giữa gia đình ông K với gia đình ông đã xảy ra từ năm 1999 và cho đến nay chưa có cơ quan nào giải quyết.

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy CNQSDĐ số CQ 761203 ngày 22-4-2019 cho ông Lý Xuân K, bà Vũ Thị T là không đúng đối tượng sử dụng đất, vì diện tích đất 55,9 m² đang được gia đình ông sử dụng từ năm 2013 (kể từ sau khi gia đình ông K đi con đường khác). Trường hợp gia đình ông K không có lối đi khác, thì ông cũng chấp nhận để gia đình ông K tiếp tục sử dụng, không có ý kiến gì, nhưng hiện nay gia đình ông K đã có con đường đi khác, nên phải trả lại phần diện tích đất có con đường cho gia đình ông.

Vì vậy, ông (L) khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết hủy Giấy CNQSDĐ số CQ 761203 ngày 22-4-2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông Lý Xuân K và bà Vũ Thị T.

Người bị kiện, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai trình bày:

Ngày 13-6-2012, ông Lý Xuân K, bà Vũ Thị T được UBND thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp Giấy CNQSDĐ số BI 956237 đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 03, diện tích 830 m² (400 m² đất ở + 430 m² đất trồng cây lâu năm, có nguồn gốc được gộp từ 02 Giấy CNQSDĐ số Đ 693985 và số AB 924181). Ngày 09-10-2017, ông K, bà T chuyển nhượng cho:

- Ông Hoàng Văn A, bà Nghiêm Thị L; địa chỉ: Tổ 01 phường Đ, thành phố P, diện tích 93,4 m² (thửa đất số 98: 76 m² đất ở + thửa đất số 99: 17,4 m² đất trồng cây lâu năm).

- Ông Nguyễn Duy T; địa chỉ: Số 86 Hồ T Mậu, tổ 7, phường Đ, thành phố P, diện tích 132,3 m² (thửa đất số 96: 98,3 m² đất trồng cây lâu năm; thửa đất số 101: 34 m² đất ở).

Diện tích còn lại sau khi chuyển nhượng: 602,6 m² (290 m² đất ở + 312,6 m² đất trồng cây lâu năm), cụ thể:

- Thửa đất số 97: 558,6 m² (290 m² đất ở + 268,6 m² đất trồng cây lâu năm).
- + Thửa đất số 100: 44 m² đất trồng cây lâu năm.

+ Nhà cấp 4, diện tích xây dựng: 49 m².

Ngày 13-3-2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P đính chính lại nội dung chính lý ngày 09-10-2017 như sau: Diện tích còn lại sau khi chuyển nhượng: 602,6 m² (290 m² đất ở + 312,6 m² đất trồng cây lâu năm; nhà cấp 4: 49 m²): Thửa đất số 97: 546,7 m² (290 m² đất ở + 256,7 m² đất trồng cây lâu năm; nhà cấp 4: 49 m²);

- Thửa đất số 100: 55,9 m² đất trồng cây lâu năm.

Ngày 01-4-2019, ông K và bà T lập thủ tục cấp đổi và ngày 22-4-2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp 02 Giấy CNQSDĐ (số CQ 761203 và số CQ 761267); trong đó, Giấy CNQSDĐ số CQ 761203 cấp cho thửa đất số 100, tờ bản đồ 03, diện tích 55,9 m² đất trồng cây lâu năm.

Toàn bộ quá trình xử lý hồ sơ được thực hiện đúng quy định tại khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 79 và Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ. Vì vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp đổi Giấy CNQSDĐ số CQ 761203 ngày 22-4-2019 là đúng quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lý Xuân K và bà Vũ Thị T trình bày:

Năm 1979, ông bà có khai hoang một phần đất (không rõ diện tích) và đến năm 1983, ông bà nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Trần T liền kề với thửa đất khai hoang (không rõ diện tích) cùng địa chỉ tại tổ 17, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là tổ 1, phường Đ, thành phố P). Khi nhận chuyển nhượng đất, gia đình ông T có để lại một con đường nhỏ để ông bà đi, nhưng con đường quá nhỏ nên năm 1985, ông T đã chuyển nhượng thêm diện tích đất cho ông, bà để làm đường đi với giá 35.000 đồng và 10 tấm tôn. Việc chuyển nhượng đất để làm con đường có viết giấy nhận tiền giữa hai bên.

Sau khi khai hoang và nhận chuyển nhượng đất, gia đình ông bà chuyển đến ở tại thửa đất trên từ năm 1984. Đến năm 1987, UBND phường T, thành phố P có chủ trương giao đất cho các hộ để làm nhà ở, gia đình ông bà đã làm đơn và ngày 27-9-1987, UBND phường T đã giao đất xây dựng nhà ở cho ông, bà là 420 m² trên diện tích đất mà ông, bà đã nhận chuyển nhượng của ông T. Năm 1992, Nhà nước có chủ trương cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ gia đình, gia đình ông, bà đã nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ. Năm 2004, gia đình ông bà được UBND thành phố P cấp 01 (một) Giấy CNQSDĐ với diện tích là 430 m² đất nông nghiệp; đến năm 2005, được cấp thêm 01 (một) Giấy CNQSDĐ với diện tích 400 m² đất ở, trong đó có phần đường đi đang tranh chấp. Tổng diện tích mà gia đình ông, bà được cấp Giấy CNQSDĐ là 830 m².

Khi làm thủ tục để được cấp 02 (hai) Giấy CNQSDĐ trên, gia đình ông bà kê khai nguồn gốc đất là khai hoang. Sở dĩ ông, bà kê khai như vậy là vì ngoài phần đất khai hoang ra thì ông, bà có nhận chuyển nhượng đất của ông Trần T. Tuy nhiên, do Giấy CNQSDĐ bị mất nên ông, bà khai nguồn gốc đất chung là khai hoang.

Năm 2012, ông bà làm thủ tục nhập thửa và chuyển vị trí đất ở vào bên trong và được UBND thành phố P cấp Giấy CNQSDĐ với diện tích 830 m²; trong đó, đất ở 400 m² và đất nông nghiệp là 430 m².

Năm 2019, ông bà tiếp tục làm thủ tục tách thửa đối với phần đất có con đường hiện nay ông Ứng L đang tranh chấp và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp đổi với diện tích 55,9 m² đất trồng cây lâu năm.

Phần đất có con đường hiện nay giáp với đường P, không còn sử dụng làm đường đi, vì phía sau con đường là phần đất ông, bà đã đổi 02 (hai) lô đất cho ông Hoàng Văn A và ông A đã xây tường kín. Hiện nay phần đất này ông, bà để trống, gia đình ông bà dự kiến trồng cây nông nghiệp trên đất. Từ năm 2017, sau khi đổi đất cho gia đình ông Hoàng Văn A, gia đình ông bà đi đường Siu Ble. Vì vậy, ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Ứng L.

- Ủy ban nhân dân thành phố P trình bày:

Ông Lý Xuân K, bà Vũ Thị T có lô đất tại khu vực tổ 17, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay thuộc tổ 1, phường Đ, thành phố P). Năm 2004, bà Vũ Thị T đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ cho thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01. Thời điểm này, theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 04/2000/NĐ CP ngày 11-02-2000 của Chính phủ, thì thẩm quyền cấp Giấy CNQSDĐ ở đô thị thuộc UBND dân cấp tỉnh, thẩm quyền cấp Giấy CNQSDĐ nông nghiệp thuộc UBND cấp huyện.

Bà Vũ Thị T kê khai hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ nông nghiệp, nguồn gốc đất: Khai phá năm 1979. Hồ sơ được UBND phường T đo vẽ lập trích lục và ký xác nhận hồ sơ. Theo trích lục do UBND phường T đo vẽ, thì phần đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 1, diện tích 430 m² đất trồng cây lâu năm (đã trừ 400 m² để chủ hộ đăng ký cấp đất ở). Sau khi hoàn thành thủ tục, ông Lý Xuân K và bà Vũ Thị T được UBND thành phố P cấp Giấy CNQSDĐ số Đ 693985 ngày 19-5-2004 cho thửa đất số 37, tờ số 1, diện tích 430 m² đất nông nghiệp.

Đối với phần diện tích đất ở; năm 2004, bà Vũ Thị T kê khai đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ. Hồ sơ được UBND phường T ký xác nhận ngày 13-4-2004, sau đó nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh đo vẽ lập trích lục thửa đất cho phần đất ở, thửa đất số 37, tờ bản đồ số 1, diện tích 400 m² đất ở; nhà cấp 4C diện tích 49 m². Sau đó, theo Luật Đất đai năm 2003, thì thẩm quyền cấp Giấy CNQSDĐ có sự thay đổi, thẩm quyền cấp Giấy CNQSDĐ của hộ gia đình, cá nhân (đất ở và đất nông nghiệp) thuộc UBND cấp huyện.

Sau khi hoàn thành thủ tục, ông Lý Xuân K, bà Vũ Thị T được UBND thành phố P cấp Giấy CNQSDĐ số AB 924181 ngày 19-4-2005, thửa đất số 37, tờ số 1, diện tích 400 m² đất ở; nhà cấp 4C, diện tích 49 m². Năm 2012, ông K và bà T làm thủ tục cấp đổi gộp 02 (hai) Giấy CNQSDĐ (đất ở và đất nông nghiệp) thành một Giấy CNQSDĐ. Sau khi hoàn thành thủ tục, ông K và bà T được UBND thành phố P cấp Giấy CNQSDĐ số BI 956237 ngày 13-6-2012, thửa đất số 02, tờ số 03 (theo hệ thống bản đồ địa chính mới), diện tích 830 m² (400 m² đất ở và 430 m² đất trồng cây lâu năm), nhà cấp 4C diện tích 49 m². Sơ đồ thửa đất thể hiện kích thước thửa đất như theo các Giấy CNQSDĐ đã cấp trước.

Năm 2017, ông Lý Xuân K và bà Vũ Thị T chuyên nhượng cho các hộ: ông Hoàng Văn A, diện tích 93,4 m² và ông Nguyễn Duy T, diện tích 132,3 m². Diện tích còn lại trên Giấy CNQSDĐ của ông Lý Xuân K và bà Vũ Thị T còn 602,6 m² (290 m² đất ở và 312,6 m² đất trồng cây lâu năm). Năm 2017 và năm 2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P tham mưu cho Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Gia Lai làm thủ tục tách, hợp thửa và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp 03 (ba) Giấy CNQSDĐ mang tên ông Lý Xuân K và bà Vũ Thị T gồm: Giấy CNQSDĐ số CK 268644 ngày 17-10-2017; Giấy CNQSDĐ số CQ 761203 ngày 22-4-2019 và Giấy CNQSDĐ số CQ 761267 ngày 22-4-2019; các thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ này không qua UBND thành phố P.

Ủy ban nhân dân thành phố P nhận thấy:

- Việc UBND thành phố P cấp các Giấy CNQSDĐ (số Đ 693985 ngày 19-5-2004, số AB 924181 ngày 19-4-2005 và số BI 956237 ngày 13-6-2012) là đúng trình tự, quy định của pháp luật.

- Năm 2017 và 2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P tham mưu cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai làm thủ tục tách, hợp thửa và cấp các Giấy CNQSDĐ số CK 268644 ngày 17-10-2017, số CQ 761203 ngày 22-4-2019 và số CQ 761267 ngày 22-4-2019; các thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ này không thuộc thẩm quyền UBND thành phố P. Do đó, UBND thành phố P không có ý kiến gì đối với nội dung này.

- Bà Võ Thị Hồng D trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của ông Ứng L.

Người làm chứng:

- Ông Trương Phước H và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vợ chồng ông, bà trước đây cũng nhận chuyển nhượng đất của ông Trần T. Ông, bà nhận chuyển nhượng từ ông T trước gia đình ông Ứng L, nhưng sau gia đình ông Lý Xuân K, bà Vũ Thị T. Giữa lô đất của ông, bà với ông L có con đường nhỏ đi vào đất của ông K, bà T. Năm 1997, khi ông bà có ý định làm nhà, nên có đến nhà ông Trần T đề đặt vấn đề mua con đường này. Lúc đó, ông T nói con đường đã chuyển nhượng cho ông L và gia đình ông K, bà T chỉ đi nhờ, khi nào gia đình ông K có đường đi khác, thì phải trả lại đất cho ông L. Sau khi nghe ông T nói vậy, ông, bà không lần nào đề cập đến việc nhận chuyển nhượng lại thửa đất là con đường nữa. Hiện nay, ông bà cũng đã chuyển nhượng đất cho gia đình bà L và không sinh sống trên diện tích đất đó nữa.

- Ông Nguyễn Cảnh T trình bày:

Ông là hàng xóm của gia đình ông Ứng L và gia đình ông Lý Xuân K. Ông và ông Trần T đến sống tại khu đất này cùng thời điểm, khi ông T sang nhượng đất cho 03 gia đình là gia đình ông Lý Xuân K, gia đình ông Trương Phước H và gia đình ông Ứng L thì ông có biết. Có thời gian ông có nói chuyện với ông Trần T là chuyển nhượng đất cho gia đình ông K thì phải chuyển nhượng cả lối đi, nhưng ông T nói lại chỉ cho gia đình ông K mượn đi nhờ, vì ông đã chuyển nhượng cho ông Ứng L. Khi nào gia đình ông K có con đường khác để đi, thì phải trả lại diện tích đất có con đường cho ông L. Trường hợp gia đình ông K không có lối đi khác, thì phải chấp nhận cho gia đình ông K đi con đường đó.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 13/2022/HC-ST ngày 24-8-2022, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, điểm a khoản 1 Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206, khoản 1 Điều 358 của

Luật Tố tụng hành chính; khoản 1 Điều 32 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

Áp dụng Điều 36 của Luật Đất đai năm 1993; khoản 3 Điều 3 Nghị định số 04/2000/NĐ CP ngày 11-2-2000 của Chính phủ về thi hành luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đất đai; Mục 1 Chương 3 Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30-11-2001 của Tổng Cục địa chính về hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Điều 37 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 76 và khoản 2 Điều 79 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, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ứng L.

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 761203 ngày 22-4-2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông ông Lý Xuân K và bà Vũ Thị T.

2. Buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 07-9-2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Thủy kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ứng L.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 07-9-2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án; đơn kháng cáo của đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 206 của Luật Tố tụng hành chính, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện; người khởi kiện đề nghị bác kháng cáo. Như vậy, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính:

- Bác kháng cáo của người bị kiện; giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của đương sự:

[2.1]. Về tố tụng:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 761203 ngày 22-4-2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

Gia Lai cấp cho ông Lý Xuân K và bà Vũ Thị T là quyết định cá biệt. Quyết định này có nội dung “làm phát sinh, thay đổi, hạn chế, chấm dứt quyền, lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức, cá nhân...” nên là quyết định hành chính và là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính. Ông Ứng L cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình mình bị ảnh hưởng, nên khởi kiện yêu cầu huỷ quyết định này. Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xác định đơn khởi kiện còn trong thời hiệu, nên thụ lý và xác định quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án là “Khiếu kiện yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là đúng quy định tại khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 3 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai là người bị kiện trong vụ án, nhưng tại Văn bản số 541/STNMT-TTr ngày 14-02-2022 xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, do Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử vắng mặt đương sự là đúng quy định tại khoản 1 Điều 157 của Luật Tố tụng hành chính.

Ông Trần T và bà Văn Thị Hạnh là người đã chuyển nhượng đất cho gia đình ông Ứng L và gia đình ông Lý Xuân K, bà Vũ Thị T, nhưng đều đã chết (năm 2005 và năm 2006), do đó Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai không đưa ông T và bà Hạnh vào tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[2.2]. Về nội dung:

Ông Ứng L và vợ chồng ông Lý Xuân K, bà Vũ Thị T đều thừa nhận nguồn gốc của diện tích 55,9 m² đất mà ông Lý Xuân K bà Vũ Thị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy CNQSDĐ số CQ761203 ngày 22-4-2019 là do ông Trần T khai hoang.

Ông Lý Xuân K, bà Vũ Thị T khai nhận: “Năm 1983, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Trần T một lô đất (không rõ diện tích), vị trí lô đất ở phía sau đất gia đình ông Trần T. Sau khi nhận chuyển đất, ông Trần T có để lại cho gia đình ông, bà một con đường nhỏ để gia đình ông, bà đi ra vào thửa đất. Đến năm 1985, ông Trần T đã chuyển nhượng cho ông, bà diện tích đất là con đường với giá 35.000 đồng và 10 tấm tôn. Khi nhận chuyển nhượng đất hai bên có viết giấy nhận tiền”. Để chứng minh cho nội dung này, bà Vũ Thị T cung cấp cho Tòa án Giấy nhận tiền (bút lục số 83). Tuy nhiên, xem xét tính hợp pháp của chứng cứ này, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng trên Giấy nhận tiền chỉ thể hiện việc ông Trần T nhận tiền vào ngày 02-3-85, mà không có nội dung nhận tiền do chuyển nhượng đất là con đường cho ông Lý Xuân K, bà Vũ Thị T.

Mặt khác, năm 1999, bà Vũ Thị T và ông Ứng L đã tranh chấp với nhau về diện tích đất này, nhưng chưa được giải quyết dứt điểm (do bà T rút đơn khiếu nại) thì đến năm 2004, ông K và bà T làm Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã kê khai luôn phần đất đang tranh chấp này.

Tại khoản 6.6 Mục I Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02-8-2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính quy định:

“6.6. Ranh giới thửa đất được xác định khi đo vẽ bản đồ địa chính, cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau: ...

b) Trường hợp thửa đất xin cấp Giấy chứng nhận không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai hoặc có một

trong các loại giấy tờ đó nhưng không thể hiện rõ đường ranh giới chung của thửa đất với các thửa đất liền kề hoặc hiện trạng đường ranh giới của thửa đất đã thay đổi so với đường ranh giới thể hiện trên giấy tờ đó thì việc xác định ranh giới thửa đất thực hiện như sau:

Đơn vị đo đạc lập bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính (gọi chung là đơn vị đo đạc) có trách nhiệm xem xét cụ thể về hiện trạng sử dụng đất, ý kiến của những người sử dụng đất liền kề để xác định và lập bản mô tả về ranh giới thửa đất; chuyển bản mô tả ranh giới thửa đất cho những người sử dụng đất có chung ranh giới thửa đất và người nhận bản mô tả có trách nhiệm ký xác nhận về việc đã nhận bản mô tả này;

c) Các cơ quan có trách nhiệm lập hồ sơ địa chính và giải quyết thủ tục hành chính về cấp Giấy chứng nhận không được buộc người làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận lấy xác nhận của người sử dụng đất liền kề.

d) Trường hợp đang có tranh chấp về ranh giới thửa đất thì Đơn vị đo đạc có trách nhiệm thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã để giải quyết theo quy định của pháp luật đất đai và ranh giới thửa đất được đo đạc theo kết quả giải quyết tranh chấp đó... ”.

Căn cứ quy định nêu trên, thấy rằng: Trong Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lý Xuân K, bà Vũ Thị Thủy thể hiện ông, bà đã kê khai nguồn gốc đất này là khai hoang (không phải do nhận chuyển nhượng từ ông Trần T); đồng thời, khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lý Xuân K, bà Vũ Thị Thủy, mặc dù các cơ quan có thẩm quyền có lập Biên bản xác nhận ranh giới của các hộ lân cận (bút lục số 99 - 100), nhưng không yêu cầu ông Ứng L ký xác nhận ranh giới, mà chỉ có chữ ký xác nhận không tranh chấp ranh giới của hộ ông Nguyễn Cảnh T là không đúng quy định, bởi lẽ: theo hiện trạng sử dụng đất mà Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì phía Bắc phần đất tranh chấp là giáp nhà ông Ứng L, chứ không phải giáp nhà ông Nguyễn Cảnh T. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T khai nhận lý do bà không yêu cầu gia đình ông Ứng L ký xác nhận lô đất không tranh chấp liền kề là do hai bên mâu thuẫn.

Ngoài ra, ông Ứng L cung cấp một “Đơn tường trình” của ông Trần T đề ngày 04-9-1999 (được UBND xã Biển Hồ, thành phố P xác nhận), theo đó ông Trần T xác định đã chuyển nhượng cho ông Ứng L phần diện tích đất làm con đường đi vào nhà bà Vũ Thị T. Nội dung này phù hợp với lời khai của những người làm chứng là ông Trương Phước H và ông Nguyễn Cảnh T đều khẳng định, con đường đang tranh chấp là do ông Trần T đã chuyển nhượng cho ông Ứng L.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16-6-2022 thể hiện phần diện tích đất là con đường, có tứ cận: Phía Đông giáp đường P, phía Tây giáp đất bà L; phía Nam giáp đất bà L; phía Bắc giáp đất ông Ứng L và tại “Đơn xin sang nhượng hoa màu và đất thổ cư” ngày 20-12-1989 của vợ chồng ông Trần T, bà Văn Thị Hạnh (được Ban nhân dân thôn 5 và UBND xã Biển Hồ, thành phố P xác nhận) thì toàn bộ diện tích đất ông Trần T chuyển nhượng cho ông Ứng L, có tứ cận: Phía Đông giáp Quốc lộ 14 (nay là đường P); phía Tây giáp đất ông Lý Xuân K (nay là đất bà L); phía Nam giáp đất ông Trương Phước H (nay là đất bà L); phía Bắc giáp đất ông Nguyễn

Cảnh T. Do đó, có căn cứ để xác định diện tích đất là con đường nằm trong phần diện tích đất mà ông Trần T đã chuyển nhượng cho ông L.

Như vậy, khi thực hiện thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Lý Xuân K, bà Vũ Thị Thủy, các cơ quan có thẩm quyền đã không thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định, không lấy đủ ý kiến của những người sử dụng đất liền kề, không lấy ý kiến của ông Ung L, nên ông L không có ý kiến về việc tranh chấp. Do đó, việc UBND thành phố P cấp Giấy CNQSDĐ số AB 924181 ngày 19-4-2005, thửa đất số 37, tờ bản đồ số 1, diện tích 400 m² đất ở (bao gồm cả phần đất là con đường có diện tích 55,9 m²) cho ông Lý Xuân K, bà Vũ Thị T là không đúng quy định tại Mục 1 Chương 3 Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30-11-2001 của Tổng Cục địa chính về hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khoản 6.6 Mục I Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02-8-2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính; Điều 36 của Luật Đất đai năm 1993 và Điều 37 của Luật Đất đai năm 2003.

Ngoài Giấy CNQSDĐ số AB 924181 ngày 19-4-2005, do UBND thành phố P cấp cho vợ chồng ông Lý Xuân K và bà Vũ Thị T, thì vợ chồng ông K, bà T còn được UBND thành phố P cấp Giấy CNQSDĐ số Đ 693984 ngày 19-5-2004 và ngày 13-6-2012, ông Lý Xuân K, bà Vũ Thị T được UBND thành phố P cấp Giấy CNQSDĐ số BI 956237 đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 03, diện tích 830 m² (400 m² đất ở + 430 m² đất trồng cây lâu năm) có nguồn gốc được gộp từ 02 (hai) Giấy CNQSDĐ (số Đ 693984 ngày 19-5-2004 và số AB 924181 ngày 19-4-2005).

Sau đó, năm 2019, bà Vũ Thị T chuyển nhượng một phần đất cho ông Hoàng Văn A, bà Nghiêm Thị L và ông Nguyễn Duy T. Ngày 01-4-2019, ông K và bà T lập thủ tục cấp đổi và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp đổi 02 (hai) Giấy CNQSDĐ (số CQ 761203 và CQ 761267 ngày 22-4-2019); trong đó, Giấy CNQSDĐ số CQ 761203 cấp cho thửa đất số 100, tờ bản đồ 03, diện tích 55,9 m² đất trồng cây lâu năm (đây là phần diện tích đất các bên đang tranh chấp).

Do Giấy CNQSDĐ số AB 924181 ngày 19-4-2005 do UBND thành phố P cấp cho ông Lý Xuân K, bà Vũ Thị T **không đúng quy định**, nên Giấy CNQSDĐ số CQ 761203 ngày 22-4-2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông Lý Xuân K và bà Vũ Thị T được cấp đổi từ Giấy CNQSDĐ số AB 924181 ngày 19-4-2005 của UBND thành phố P cũng **không đúng pháp luật**.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ để xác định Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai “Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ung L, hủy Giấy CNQSDĐ số CQ 761203 ngày 22-4-2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông Lý Xuân K và bà Vũ Thị T” là đúng pháp luật.

Như vậy, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Thủy đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét và không có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[4]. Về án phí hành chính:

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính.

- Bác kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Thuỷ.

- Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 13/2022/HC-ST ngày 24-8-2022 của Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai.

2. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính; Điều 36 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 37 của Luật Đất đai năm 2003 và khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai năm 2013, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ứng L.

2.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 761203 ngày 22-4-2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông ông Lý Xuân K và bà Vũ Thị T.

2.2. Ông Lý Xuân K và bà Vũ Thị Thuỷ có quyền, nghĩa vụ đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.3. Buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

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

4. Về án phí hành chính phúc thẩm:

Căn cứ khoản 1 Điều 349 của Luật Tố tụng hành chính; khoản 1 Điều 34 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.

- Bà Vũ Thị Thuỷ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000161 ngày 19-9-2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai nay được chuyển thành án phí; bà Vũ Thị Thuỷ đã nộp đủ án phí hành chính phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- TANDTC - Vụ III;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- UBND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, phòng HCTP, LTHS.

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

(Đã ký)

Phạm Việt Cường