

Bản án số: 258/2022/HC-PT

Ngày: 18-4-2022

V/v: yêu cầu 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 Dương Tuấn Vinh

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn An

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Trung - Thư ký viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 18 tháng 4 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: 423/2021/TLPT-HC ngày 05 tháng 8 năm 2021 về việc “Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số 04/2021/HCST ngày 26 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 344/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Nguyễn Hữu Ng, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1964; (Có mặt)

Địa chỉ: Bon Diêng Ngaih, xã Đắk Tih, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Vĩnh Phú – Phó Chủ tịch; (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn 2, xã Đắk Buk So, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đắk Nông

Địa chỉ: Số 216, tổ 5, phường Nghĩa Đức, thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Tiến Lực – Phó giám đốc Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đắk Nông (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Ông Điều D và bà Thị N; Ông Điều L và bà Thị R;

Cùng địa chỉ: Bon Phi Lơ Te, xã Đắk Ngo, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Ông Đàm Quang Tr và bà Nguyễn Thị P;

Cùng địa chỉ: Thôn 11, xã Quảng Tân, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim L; (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, thị trấn Đức An, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam;

Địa chỉ: Tháp BIDV, số 35 Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn D – Giám đốc phòng giao dịch Đắk R'lấp - (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đàm Quang Tr và bà Nguyễn Thị P; Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án người khởi kiện trình bày:

Ngày 09-7-2018, ông Ng và bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) của ông Điều D và bà Thị N, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 88, diện tích 22.780m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AL 732319 ngày 12-11-2007, tọa lạc tại: Thôn 7, xã Đắk Ngo, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông. Ngày 25-7-2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tuy Đức thực hiện điều chỉnh biên độ thửa đất trên mang tên ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thanh H. Đầu năm 2019, khi gia đình ông Ng tiến hành canh tác trên đất thì anh Đàm Quang Tr và chị Nguyễn Thị P đến tranh chấp và cho rằng diện tích đất này anh Điều L và chị Thị R đã chuyển nhượng cho anh Tr và chị P. Quá trình giải quyết thì ông Ng và bà H biết được anh Điều L và chị Thị R đã tự đi đăng ký và được UBND huyện Tuy Đức cấp GCNQSDĐ số BO 955687 ngày 05-8-2013, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8m², tọa lạc tại: Thôn 7, xã Đắk Ngo, huyện Tuy Đức. Năm 2018, anh Điều L và chị Thị R đã chuyển nhượng cho anh Đàm Quang Tr và bà Nguyễn Thị P thửa đất trên. Do đó, ông Ng và bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ số BO 955687, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8m² do UBND huyện Tuy Đức cấp cho anh Điều L và chị Thị R đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tuy Đức thực hiện điều chỉnh biên độ thửa đất mang tên anh Đàm Quang Tr và chị Nguyễn Thị P vào ngày 03-01-2018.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện là ông Trần Viết C trình bày: Qua kiểm tra thực địa hai thửa đất đã phát hiện có sự sai sót, cụ thể: Ông Điều D là chủ sử dụng đất hợp pháp được cấp GCNQSDĐ năm 2007, quá trình canh tác sử dụng do tuổi già, sức yếu nên cho con gái Thị R và con rể Điều L mượn đất để canh tác. Tuy nhiên, năm 2013 khi đo đạc lập lại bản đồ địa chính và đăng ký cấp GCNQSDĐ do Trung tâm dịch vụ Tài nguyên và Môi trường biên thực hiện tại xã Đắk Ngo, anh Điều L đã gian dối kê khai nguồn gốc đất là khai phá năm 1995 để được cấp GCNQSDĐ. Nội dung ông Điều L kê khai gian dối xin được cấp GCNQSDĐ đã được anh Điều L thừa nhận thể hiện qua 03 lần làm việc tại UBND xã Đắk Ngo và đã hứa khắc phục bằng việc trả lại tiền cho người nhận chuyển nhượng là anh Đàm Quang Tr. Do đó, UBND huyện Tuy Đức, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Điều L

và anh Đàm Quang Tr do khi kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ không đúng đối tượng, nguồn gốc sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông trình bày:* Ông Điều D là chủ sử dụng đất đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ năm 2007, quá trình canh tác sử dụng do tuổi cao sức yếu nên cho con rể là ông Điều Lao và con gái là bà Thị R mượn để canh tác, tuy nhiên năm 2013 khi đo đạc lập bản đồ địa chính và đăng ký cấp GCNQSDĐ do Trung tâm dịch vụ Tài nguyên và môi trường biển thực hiện tại xã ĐắkNogo, ông Điều L cố tình kê khai xin cấp GCNQSDĐ với nguồn gốc là “khai phá năm 1995” là có ý đồ gian dối.

Việc ông Điều L cố tình kê khai xin cấp GCNQSDĐ với diện tích đã cấp cho ông Điều D thì bản thân anh Điều L đã nhận sai trái và xin khắc phục trả tiền cho bên nhận chuyển nhượng là ông Đàm Quang Tr. Và do có sự sai sót trong việc thẩm tra cấp GCNQSDĐ cho anh Điều L, GCNQSDĐ này trùng lên phần đất đã cấp GCNQSDĐ số AL 732319, thửa 07, tờ bản đồ số 88, diện tích 22.780m², tọa lạc tại: Thôn 7, xã Đắk Ngo, huyện Tuy Đức cho ông Điều D vào năm 2007. Do đó, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Điều L với ông Đàm Quang Tr do khi kê khai đăng ký cấp giấy không đúng đối tượng, không đúng nguồn gốc sử dụng đất theo quy định tại điểm d, khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

- *Anh Đàm Quang Tr và chị Nguyễn Thị P và đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị Kim L trình bày:* Năm 2018 anh Tr và chị P đã nhận CNQSDĐ của anh Điều L và chị Thị R, GCNQSDĐ số BO 955687, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8m². Anh Tr, chị P đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về thuế, phí đối với quyền sử dụng đất nói trên và canh tác, sử dụng từ ngày nhận chuyển nhượng đến nay. Ngày 03-01-2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tuy Đức đã thực hiện điều chỉnh biên độ thửa đất mang tên anh Đàm Quang Tr và chị Nguyễn Thị P.

Ngày 09/01/2018, anh Tr, chị P đã thế chấp GCNQSDĐ quyền sử dụng đất này để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Đắk Nông để vay số tiền 500.000.000 đồng.

Nhận thấy việc anh Tr, chị P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên là đúng quy định của pháp luật, việc chuyển nhượng đã hoàn tất, đã nhận đất canh tác đồng thời cũng đã thế chấp để vay vốn Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013 và 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 thì trường hợp này không được thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận này.

Do đó, anh Tr và chị P đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và anh chị sẽ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Điều L, chị Thị R vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại sau nếu giữa hai bên không thỏa thuận được với nhau.

Tại bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của anh Tr, chị P đề nghị không

hủy GCNQSDĐ nêu trên và đề nghị công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2018/10532258/HĐBĐ ngày 09/01/2018 và công nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Tr, chị P.

- Ông Điều D, bà Thị N trình bày: GCNQSDĐ số AL 732319, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 88, diện tích 22.780m² được cấp ngày 12-11-2007, đến năm 2018 đã chuyển nhượng cho ông Ng, bà H. Chị Thị R và anh Điều L sống chung với ông, bà nên cùng canh tác trên đất nhưng không có việc ông, bà tặng, cho anh Điều L, chị Thị R.

- Anh Điều L, chị Thị R trình bày: Anh chị kết hôn với nhau vào năm 1994 và được ông Điều D, bà Thị N nói miệng cho vợ chồng anh canh tác diện tích đất này do bố, mẹ tuổi cao, sức yếu. Sau đó, anh Điều L nghe UBND xã Đăk Ngo thông báo ai chưa đăng ký quyền sử dụng đất thì đi đăng ký nên anh Điều L đã đến UBND xã Đăk Ngo để đăng ký cấp lại GCNQSDĐ số BO 955687, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8m², thực tế thửa đất này được cấp trùng với GCNQSDĐ số AL 732319, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 88, diện tích 22.780m² được cấp ngày 12-11-2007 cho ông Điều D. Do vào năm 2017, vợ chồng anh Điều L có mượn một khoản tiền của anh Tr, chị P nhưng không có tiền trả nên anh Tr đã đề nghị anh Lao sang tên lại GCNQSDĐ này để anh Tr đi thế chấp Ngân hàng lấy tiền trả lại cho anh Tr chứ không có việc bán đất rẫy này cho anh Tr và có nói khi nào trả hết tiền sẽ lấy sổ ra và trả lại. Do đó, anh Điều L và chị Thị R đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ đã cấp số BO 955687, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8m².

- Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam trình bày: Ngày 09/01/2018 ông Đàm Quang Tr và bà Nguyễn Thị P có thế chấp quyền sử dụng đất số BO 955687, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8m² theo hợp đồng thế chấp số 01/2018/10532258/HĐBĐ để đảm bảo cho khoản vay tại BIDV, hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm, đảm bảo tính pháp lý theo quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 04/2021/HCST ngày 26 tháng 5 năm 2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thanh H.

1.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 955687, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại thôn 7, xã Đăk Ngo, huyện Tuy Đức của Ủy ban nhân dân huyện Tuy Đức đã cấp cho anh Điều L và chị Thị R ngày 05-8-2013;

1.2. Hủy kết quả điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất ngày 03-01-2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tuy Đức đối với anh Đàm Quang Tr và chị Nguyễn Thị P trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-12-2017 với anh Điều L và chị Thị R, đối với GCNQSDĐ số BO 955687, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8m², tọa lạc tại thôn 7, xã Đăk Ngo, huyện Tuy Đức.

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

Ngày 07/6/2021 và ngày 09/6/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đàm Quang Tr và bà Nguyễn Thị P; Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đăk Nông kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị bác yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vắng mặt, tại đơn kháng cáo trình bày việc chuyển nhượng, thế chấp tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định về người thứ ba ngay tình, bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Đại diện người bị kiện trình bày: Việc cấp giấy cho ông Điều L và bà Thị R do sự khai báo gian dối của ông, bà về nguồn gốc đất do tự khai phá, chính quyền cấp xã sơ sót không kiểm tra dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Điều L và bà Thị R. Để bảo vệ quyền lợi chính đáng cho người khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, chủ tọa phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung kháng cáo: Các chứng cứ có trong hồ sơ, diễn biến tại phiên tòa thể hiện bản chất vụ án là tranh chấp dân sự, tuy nhiên cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục tố tụng hành chính là không đúng nội dung tranh chấp, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Đàm Quang Tr và bà Nguyễn Thị P; Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam - chi nhánh Đắk Nông làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét.

[2] Xét về nội dung kháng cáo:

Xét, phía người khởi kiện khởi kiện UBND huyện Tuy Đức yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Điều L và bà Thị R chồng lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Điều D và bà Thị N, từ đó ông Điều L và bà Thị R đã chuyển nhượng cho ông Đàm Quang Tr và bà Nguyễn Thị P. Ông Tr và bà P đã được UBND huyện Tuy Đức cập nhật biến động và đã thế chấp cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đắk Nông – Phòng giao dịch huyện Đắk R’Lấp. Do đó, ông Ng và bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ số BO 955687, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 63, diện tích 26.598,8m² do UBND huyện Tuy Đức cấp cho ông Điều L và bà Thị R đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tuy Đức thực hiện điều chỉnh biến động thửa đất mang tên ông Đàm Quang Tr và bà Nguyễn Thị P vào ngày 03-01-2018.

Cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án hành chính và chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện, tuy nhiên qua nội dung tranh chấp cũng như lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị không hủy GCNQSDĐ nêu trên và đề nghị công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2018/10532258/HĐBĐ ngày 09/01/2018 và công nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Tr, bà P, đồng thời phía Ngân hàng trình bày việc thế chấp là đúng quy định và đề nghị bảo vệ quyền lợi theo luật định.

Hội đồng xét xử xét thấy: Qua nội dung tranh chấp nêu trên, để giải quyết toàn diện và triệt để vụ án theo quy định của pháp luật, cần phải giải quyết các tranh chấp theo thủ tục tố tụng dân sự tuy nhiên cấp sơ thẩm lại giải quyết vụ án theo thủ tục tố

tụng hành chính là chưa đúng với nội dung tranh chấp; Căn cứ khoản 4 điều 34 Luật Tố tụng Hành chính, Hội đồng xét xử hủy bản án hành chính sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo thủ tục tố tụng dân sự.

[3] Do Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm nên những người kháng cáo không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 4 điều 34 Luật Tố tụng Hành chính;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Hủy bản án hành chính sơ thẩm số 04/2021/HCST ngày 26 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, giao hồ sơ vụ án lại cho cấp sơ thẩm xét xử theo thủ tục chung do pháp luật tố tụng dân sự quy định.

2. Án phí hành chính phúc thẩm:

Hoàn lại cho ông Đàm Quang Tr và bà Nguyễn Thị P 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0006041 ngày 08-6-2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông.

Hoàn lại cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đắk Nông 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0006046 ngày 18-6-2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TpHCM;
- TAND tỉnh ĐắkNông;
- Cục THADS tỉnh ĐắkNông;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT, (HTKN).

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

Dương Tuấn Vinh

