

Bản án số: 568/2023/HC-PT

Ngày: 24 - 7 - 2023

*“V/v: Khiếu kiện quyết định hành chính,  
yêu cầu hủy GCN 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:* Bà **Lê Thúy Cầu**

*Các Thẩm phán:* Ông **Lê Thành Văn**

Ông **Phạm Công Mười**

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Thới Ngọc Bắc** - 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 **Trần Ngọc Đảm** - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 173/2023/TLPT-HC ngày 16-3-2023 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 97/2022/HC-ST ngày 08-12-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1401/2023/QĐ-PT ngày 30-5-2023, giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Bà **Nguyễn Thị Y**, sinh năm 1941. Địa chỉ: **Ấp T, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai**.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà **Nông Thị Hồng H**, sinh năm 1991; địa chỉ: **A, khu dân cư A, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai** (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28-11-2022).

**- Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân huyện N. Địa chỉ: **Đường P, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai**.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà **Nguyễn Thị Hương G** - Chủ tịch (Vắng mặt).

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

1. Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1960. Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Bà N ủy quyền cho ông C tham gia tố tụng (Hợp đồng ủy quyền ngày 09-7-2022). Vắng mặt.

3. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ. Địa chỉ: Số B P, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T - Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh N2 (Văn bản ủy quyền số 4892/VPĐK ngày 29-6-2021). Có đơn xét xử vắng mặt.

4. Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy S (VPCC Nguyễn Thị Bích T1 cũ).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy S - Trưởng Văn phòng. Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. vắng mặt.

5. Ông Trần Đăng K, sinh năm 1981. Trú tại: Số A đường V, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

\* **Người kháng cáo:** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đăng K.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung được tóm tắt như sau:

\* Người khởi kiện bà Nguyễn Thị Y trình bày bà là chủ sử dụng các thửa đất tại hai ngọn đập là Mắm Râu và bà P thuộc xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, có diện tích khoảng 150ha hiện đang sử dụng để nuôi tôm, có giới hạn bởi ranh giới tứ cận: Đông giáp Rạch C1; Tây giáp Rạch Tắc C2; Nam giáp Chốt 1 Lâm Trường; Bắc giáp Rừng Đước và Đùng ông M. Hiện nay, diện tích đất trên là các thửa đất số 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 235, 240, 241, 242, 243, 244, 245 và một phần các thửa 216, 217 tờ bản đồ địa chính số 103 và các thửa đất số 06, 08, 09, 43, 45 tờ bản đồ địa chính số 104 xã P, huyện N.

Về nguồn gốc, các thửa đất trên do bà Y nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ và ông Phạm Văn N1 từ những năm 1993, 1996 sau đó bà Y khai hoang thêm và sử dụng ổn định cho đến nay. Bà Y đã đắp bờ bao để phân định ranh giới (bờ bao trung bình có chiều rộng 1,5 - 3m; chiều cao trên 2m) trên phần diện tích đất trên. Bà Y nuôi trồng phát triển kinh tế và nộp thuế nuôi trồng thủy sản. Trong quá trình sử dụng, do vùng đất rộng lớn, nước từ sông cái tràn vào các rạch làm vỡ bờ bao, bà Y phải làm đơn báo cáo, đơn xin đắp đập, bờ bao lên Ủy ban nhân dân xã P để bảo vệ tài sản của mình.

Thực hiện Chủ trương của Nhà nước, năm 2008 bà Y đã thực hiện kê khai, đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên (việc kê khai, đăng ký và sử dụng đất đai bà Y đã được Ủy ban nhân dân xã P xét



duyet và được UBND huyện N xác nhận tại báo cáo số 04/BC-UBND ngày 12-01-2011 và văn bản số 731/UBND-TD ngày 27-01-2021).

Tuy nhiên, vừa qua bà Y phát hiện ra ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị N đã tự ý đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ địa chính số 104 xã P, huyện N.

Ngày 09-12-2019, Ủy ban nhân dân huyện N đã xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 903042 đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ địa chính số 104 xã P cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị N trong lúc thửa đất do bà Y đang quản lý, sử dụng ổn định và đăng ký theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013 từ năm 2008 (theo xác nhận của UBND huyện N tại báo cáo số 04/BC-UBND ngày 12-01-2011). Như vậy, UBND huyện N cấp giấy cho ông C và bà N là không đúng đối tượng sử dụng đất, nội dung này đã được UBND huyện N xác nhận tại văn bản số 731/UBND-TD ngày 27-01-2021 với nội dung “UBND xã P xét duyệt hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ địa chính số 104 xã P, huyện N cho ông C và bà N là không đúng trình tự, thủ tục luật định.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị Y yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 903042 (số vào sổ cấp GCN: CH 14759) ngày 09-12-2019 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị N vì cấp trái quy định của pháp luật.

\* Người đại diện theo pháp luật của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện N (Tại Công văn số: 10275/UBND - TP ngày 06-11-2021 của Ủy ban nhân dân huyện N về việc “có ý kiến, cung cấp chứng cứ vụ án hành chính bà Nguyễn Thị Y khởi kiện”) trình bày:

Qua xem xét Báo cáo số 709/BC-TNMT ngày 06-9-2021 và Báo cáo số 821/BC-TNMT ngày 26-10-2021 của Phòng T2, UBND huyện có ý kiến như sau:

Ngày 13-12-2019, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị N có đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 45, tờ bản đồ địa chính số 104 (mới), xã P, diện tích 9.685,6m<sup>2</sup>. Nguồn gốc do ông C tự khai phá năm 1991 và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, không có tranh chấp.

Ngày 09-12-2019, UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ địa chính số 104 (mới), xã P, diện tích 9.685,6m<sup>2</sup>.

Sau đó ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Đăng K thửa đất số 45, tờ bản đồ địa chính số 104 (mới), xã P, diện tích 9.685,6m<sup>2</sup> và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh N2 cập nhật, chỉnh lý trang 4 vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31-12-2019.



Ngày 03-7-2020, bà Nguyễn Thị Y có đơn gửi đến UBND huyện N. Theo xác minh tại Báo cáo số 220/BC-TT ngày 27-10-2021 của Thanh tra huyện thì trong danh sách thống kê các trường hợp xin cấp GCNQSDĐ của UBND xã P tại Dự án 773 (cũ) thì trong phần đất bà Y kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ có cả phần đất ông C kê khai (đăng ký cùng vị trí). Đến ngày 27-01-2021, UBND huyện có Văn bản số 731/UBND - TD về việc thông tin kết quả xử lý đơn của bà Nguyễn Thị Y, theo đó hướng dẫn bà Y liên hệ cơ quan Tòa án để giải quyết vụ việc.

Trên đây là ý kiến của UBND huyện N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị N (bà N ủy quyền cho ông C) trình bày: Ngày 24-7-1991 ông có làm đơn xin khai hoang để trồng cây Đước tại khu vực do Lâm trường L quản lý với diện tích khoảng 12 ha. Ngày 25-7-1991 UBND xã P đã xác nhận và đồng ý. Ngày 29-7-1991 Phân trường P1 xác nhận. Đến ngày 10-8-1991 Lâm trường L xác nhận đồng ý theo ý kiến của Phân trường P1. Qua đó thống nhất cho vợ chồng ông được quản lý sử dụng để trồng trọt. Vợ chồng ông đã sử dụng ổn định, liên tục từ thời điểm đó cho đến nay hơn 30 năm, không có tranh chấp, sinh sống gần bó mật thiết với láng giềng lối xóm canh tác xung quanh. Năm 2018 được biết UBND tỉnh Đ có chính sách cho phép người dân đăng ký cấp giấy CNQSDĐ tại khu đất do Lâm trường L quản lý nằm trên khu G. Do đó vợ chồng ông lập thủ tục kê khai đăng ký xin cấp Giấy CNQSDĐ theo đúng quy định. Trong thời gian UBND xã P niêm yết cấp giấy công khai thì không nhận được bất kỳ đơn ngăn chặn hoặc tranh chấp nào xảy ra. Đến ngày 09-12-2019 UBND huyện N cấp Giấy CNQSDĐ số CS 903042 cho vợ chồng ông đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ địa chính số 104 xã P. Ngày 20-12-2019 vợ chồng ông lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Đăng K diện tích đất này (Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T1 chứng thực hợp đồng số 526, quyển số: 01 Tp/CC-SCC/HĐGD). Đến tháng 7/2020 vợ chồng ông mới được biết là bà Nguyễn Thị Y làm đơn ngăn chặn giao dịch và cho rằng thửa đất này bà đang quản lý, khi Thanh tra huyện yêu cầu bà đến chỉ ranh mốc đất thì bà không thể chỉ dẫn được do không biết đất nằm ở chỗ nào vì không có trực tiếp quản lý sử dụng, bà chỉ dựa trên bản đồ giấy khổ A0 và khoanh đại trên đó và cho rằng nguyên khu đất trên 120 ha của bà, nhưng trên thực tế các thửa đất này có chủ sử dụng và ranh giới ổn định rõ ràng. Mục đích của bà Y là biến các thửa đất không tranh chấp thành đất có tranh chấp, qua đó thuận tiện cho việc biết được các chủ từng thửa đất để tìm ra 03 ha đất mặt nước của bà đang nằm chỗ nào, chưa có ai sử dụng hoặc đứng ra tranh chấp.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Y về việc yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ số CS 903042 ngày 09-12-2019 của UBND huyện N cấp cho vợ chồng ông đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ địa chính số 104 xã P. Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Trần Đăng K và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh N2 chỉnh lý trang 4 cho ông K thì để hai bên tự giải quyết, ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.



+ Ông **Trần Đăng K** trình bày: Năm 2019 ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **Nguyễn Văn C**, bà **Nguyễn Thị N** thửa đất số 45, tờ bản đồ địa chính số 104 **xã P**, diện tích 9685,6m<sup>2</sup> do **UBND huyện N** cấp Giấy CNQSDĐ số CS 903042 ngày 09-12-2019, hợp đồng được Văn phòng công chứng **Nguyễn Thị Bích T1** chứng thực số 526, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-12-2019. Ngày 31-12-2019 **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh N2** ký xác nhận ông đứng tên trên trang 4 (bốn) giấy CNQSDĐ số CS 903042 ngày 09-12-2019. Ông là người nhận chuyển nhượng đất ngay tình, hợp pháp đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết công tâm, ngay tình, hợp pháp theo quy định nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông. Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông với vợ chồng ông **C**, bà **N** để hai bên tự thỏa thuận giải quyết, ông không yêu cầu trong vụ án này.

+ Văn phòng công chứng **Nguyễn Thị Bích T1**, nay là Văn phòng công chứng **Nguyễn Duy S** trình bày: Văn phòng đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ địa chính số 104 **xã P**, theo Văn bản công chứng số 526, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-12-2019 giữa bên chuyển nhượng là ông **Nguyễn Văn C**, bà **Nguyễn Thị N** và bên chuyển nhượng là ông **Trần Đăng K**. Tại thời điểm công chứng, các giấy tờ tùy thân, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng tài sản và các giấy tờ khác do người yêu cầu công chứng xuất trình là phù hợp với quy định pháp luật tại Điều 40 và 41 Luật công chứng 2014, nên việc công chứng hợp đồng nói trên là đúng trình tự, thủ tục và quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

+ **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ**, do người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông **Nguyễn Văn C** và bà **Nguyễn Thị N** được **UBND huyện N** cấp Giấy CNQSDĐ số CS 903042 ngày 09-12-2019, thuộc thửa đất số 45, diện tích 9685,6m<sup>2</sup> tờ bản đồ địa chính số 104 **xã P** (theo hệ thống BĐDC mới). Đến ngày 20-12-2019, **Nguyễn Văn C** và bà **Nguyễn Thị N** lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông **Trần Đăng K** (theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được **Văn phòng C3**, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-12-2019) đối với trọn thửa số 45 tờ bản đồ địa chính số 104 **xã P** nêu trên và được **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh N2** cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng ngày 31-12-2019 cho ông **Trần Đăng K** trên trang 4 Giấy chứng nhận CS 903042. Căn cứ Điều 188 Luật đất đai 2013 và khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ và điểm a khoản 1 Điều 17, điểm a khoản 1 Điều 19 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19-5-2014 của **Bộ T3** thì việc chỉnh lý biến động chuyển nhượng ngày 31-12-2019 cho ông **Trần Đăng K** là đúng theo quy định của pháp luật. về việc người khởi kiện yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ số CS 903042 đối với thửa đất số 45, diện tích 9685,6m<sup>2</sup> tờ bản đồ địa chính số 104 **xã P** do **UBND huyện N** cấp ngày 09-12-2019 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.



***Tại bản án hành chính sơ thẩm số 97/2022/HC-ST ngày 08-12-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:***

Áp dụng Điều 3, 30, 32, 115, 157, 158, 191, 193, 206 và Điều 348 Luật tố tụng hành chính; Luật đất đai năm 2013; Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; 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. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 903042 (Số vào sổ cấp GCN: CH 14759) ngày 09-12-2019 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị N.

Kiến nghị các cơ quan có trách nhiệm có biện pháp khắc phục những sai sót nêu trên nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự có liên quan trong vụ án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 21-12-2022, người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đăng K kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đăng K ý kiến: Việc ông Trần Đăng K nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị N thửa đất số 45, tờ bản đồ địa chính số 104 xã P với 9685,6m<sup>2</sup> do UBND huyện N cấp Giấy CNQSDĐ số CS 903042 ngày 09-12-2019, hợp đồng được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T1 chứng thực và đã chỉnh biến động sang tên ông K đúng quy định của pháp luật. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm để chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Đăng K.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Về tố tụng, đơn kháng cáo trong hạn luật định nên được Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết là đúng Luật tố tụng Hành chính. Về nội dung: Bà Nguyễn Thị Y và ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị N cùng kê khai và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 9685,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 104. Như vậy, cùng một thửa đất, cùng vị trí đất nhưng Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 903042 đối với 9685,6m<sup>2</sup> đất cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị N là trái quy định pháp luật. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 9685,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 104 đứng tên ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị N là đúng nhưng lại không hủy phần chỉnh biến động sang tên ông Trần Đăng K tại trang IV giấy chứng nhận là thiếu, cần bổ sung. Đề nghị Hội đồng căn cứ khoản 1 Điều 241



Luật tổ tụng hành chính. Không chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Đăng K**. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 97/2022/HC-ST ngày 08-12-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; thẩm tra công khai tại phiên tòa; nghe ý kiến người có quyền, nghĩa vụ liên quan; quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, các văn bản pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đối tượng khởi kiện là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 903042 ngày 09-12-2019 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông **Nguyễn Văn C** và bà **Nguyễn Thị N**. Ngày 08-6-2021, bà **Nguyễn Thị Y** làm đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và còn trong thời hiệu theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tổ tụng Hành chính.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Đăng K** đề nghị không chấp nhận đơn khởi kiện của bà **Nguyễn Thị Y**:

Nguồn gốc đất tranh chấp với diện tích 9685,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 104 tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai nguyên trước đây nằm trong khoảng 150 ha đất của bà **Nguyễn Thị Y** nhận chuyển nhượng của người khác vào năm 1993 (các thửa đất số 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 235, 240, 241, 242, 243, 244, 245 và một phần các thửa 216, 217 tờ bản đồ địa chính số 103 và thửa đất số 06, 08, 09, 43, 45 tờ bản đồ số 104). Thực hiện chủ trương của Nhà nước, năm 2008 bà **Nguyễn Thị Y** đã thực hiện kê khai, đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên. Việc kê khai, đăng ký và sử dụng đất đai của bà **Nguyễn Thị Y** đã được Ủy ban nhân dân xã P xét duyệt và được Ủy ban nhân dân huyện N xác nhận tại báo cáo số 04/BC-UBND ngày 12-01-2011 và Văn bản số 731/UBND-TD ngày 27-01-2021. Như vậy, diện tích 9685,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 104 đã được bà **Nguyễn Thị Y** đăng ký kê khai là hợp pháp.

Tuy nhiên, ông **Nguyễn Văn C** và bà **Nguyễn Thị N** cho rằng diện tích 9685,6m<sup>2</sup> do ông, bà đã khai hoang quản lý, sử dụng từ năm 1991. Đến năm 2019, ông **Nguyễn Văn C** và bà **Nguyễn Thị N** đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 903042 đối với 9685,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 104, xã P. Ngày 20-12-2019, ông **Nguyễn Văn C** và bà **Nguyễn Thị N** chuyển nhượng cho ông **Trần Đăng K** toàn bộ diện tích đất trên, được Văn phòng C3 chứng thực hợp đồng số 526, quyền số 01/Tp/CC-SCC/HĐGD. Ngày 31-12-2019 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh N2 chỉnh biên động sang tên ông **Trần Đăng K** tại trang 4 giấy chứng nhận này. Sau khi có khiếu nại của bà **Nguyễn Thị Y** vào năm 2020, Ủy ban nhân dân các cấp của huyện N thừa nhận trong phần đất bà **Nguyễn Thị Y** kê khai xin cấp giấy chứng nhận có phần đất ông **Nguyễn Văn C** và bà **Nguyễn Thị N** đã kê khai và ông **C**, bà **N** đã được cấp giấy chứng nhận. Điều đó, thể hiện diện tích đất tranh

chấp ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị N đã cấp chồng diện tích đất bà Nguyễn Thị Y đã kê khai, xin cấp giấy chứng nhận vào năm 2008.

Như vậy, cùng một thửa đất, cùng vị trí đất mà các bên đương sự đều kê khai, xin cấp giấy chứng nhận nhưng Ủy ban nhân dân huyện N lại cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị N là trái quy định pháp luật. Do đó, đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có cơ sở pháp luật.

[3] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 903042 ngày 09-12-2019 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị N, được chỉnh biên động sang tên ông Trần Đăng K tại trang 4 giấy chứng nhận. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 903042, nhưng lại không hủy phần chỉnh biên động sang tên ông Trần Đăng K là thiếu sót, cấp phúc thẩm điều chỉnh bổ sung.

[4] Hiện ông Trần Đăng K là người đang quản lý, sử dụng 9685,6m<sup>2</sup> đất, có tài sản gắn liền trên đất tranh chấp. Liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị N với ông Trần Đăng K đã được Tòa án cấp sơ thẩm đã tách ra giải quyết bằng một vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu là đúng pháp luật.

Từ phân tích nêu trên, xét thấy không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đăng K. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quan điểm của HĐXX nên chấp nhận.

#### **[5] Về án phí:**

Ông Trần Đăng K không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ nêu trên;*

*Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính, khoản 1, Điều 348 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; khoản 2 Điều 30, khoản 2 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.*

### **QUYẾT ĐỊNH :**

**1.** Không chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đăng K. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 97/2022/HC-ST ngày 08-12-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. **Xử:**

Áp dụng Điều 100, khoản 2 Điều 101, Điều 103, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.



Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính”.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 903042, số vào sổ cấp GCN: CH 14759 ngày 09-12-2019 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị N, được đăng ký chỉnh biên động sang tên ông Trần Đăng K tại trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 903042 ngày 09-12-2019.

## **2. Về án phí:**

Ông Trần Đăng K phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính phúc thẩm, nhưng khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0000611 ngày 03-01-2023 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai. Ông Trần Đăng K đã nộp đủ án phí.

Các Quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 24 - 7 - 2023./.*

### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THA dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án (ĐTM).

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

**Lê Thúy Cầu**