

Quyết định giám đốc thẩm  
Số: 01/2021/HC-GĐT  
Ngày 27 tháng 01 năm 2021  
V/v yêu cầu hủy giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

***- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Cờ;

Các Thẩm phán: - Ông Nguyễn Văn Tiến;

- Bà Đào Thị Xuân Lan;

- Ông Trần Hồng Hà;

- Ông Phạm Quốc Hưng.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Vũ Thanh Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân tối cao.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao:*** Ông Lê Thành Dương, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 27 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án hành chính về “*Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

***1. Người khởi kiện:*** Ông Nguyễn Hữu B, sinh năm 1940; địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện K, tỉnh Khánh Hòa

***Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện:*** Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1969, địa chỉ: Khu phố M, phường VH, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số 806/2017 ngày 22/3/2017 của ông Nguyễn Hữu B).

***2. Người bị kiện:*** Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Khánh Hòa

Địa chỉ: Số LTT, đường T, thị trấn D, huyện K, tỉnh Khánh Hòa.

***Người đại diện hợp pháp của người bị kiện:*** Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1963; chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện K (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số 400/UBND ngày 28/10/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Khánh Hòa).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Ông Hoàng Hữu H1, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Khánh Hòa và ông Lê Hoàng C, chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K, tỉnh Khánh Hòa.

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

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H2, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn L, xã A, huyện K, tỉnh Khánh Hòa.

- Ông Hồ Văn N, sinh năm 1945 và bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1946; cùng địa chỉ: Số C, đường V, phường N, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Ông Nguyễn Hữu B trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 212 tờ bản đồ số 01, diện tích 420m<sup>2</sup> tại xã D, huyện K, tỉnh Khánh Hòa là của cụ Nguyễn Đ (cha của ông B). Thửa đất này nằm trong diện tích 1.370m<sup>2</sup> tại thửa số 405, tờ bản đồ số 10 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/12/1989 mang tên cụ Đ. Cụ Đ mất ngày 24/5/1996. Từ năm 1996 ông B liên tục tranh chấp quyền sử dụng đất với các anh chị em của ông B, trong đó có bà Nguyễn Thị C1.

Ngày 06/3/1997, Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00910/QSĐĐ/DT-DK cho vợ chồng bà Nguyễn Thị C1 và ông Hồ Văn N đối với thửa đất số 212 nêu trên.

Ngày 07/10/2009, bà C1 và ông N lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00910/QSĐĐ/DT-DK cho bà Nguyễn Thị Ngọc H2.

Ngày 26/11/2009, Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 360616 cho bà Nguyễn Thị Ngọc H2 đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 02/8/2010, ông B có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0910/QSĐĐ/DT-KT ngày 06/3/1997 của Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ bà C1, ông N.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2011/HCST ngày 21/01/2011, Tòa án nhân dân huyện Diên Khánh quyết định: Bác yêu cầu khởi kiện của ông B.

Ngày 24/01/2011, ông B kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 05/2011/HCPT ngày 14/4/2011, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định: Bác kháng cáo của ông B và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Ngày 05/4/2012, ông B có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án hành chính phúc thẩm nêu trên.

Ngày 20/8/2014, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 23/2014/KN-HC với nội dung: Kháng nghị đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 05/2011/HCPT ngày 14/4/2011 của TAND tỉnh

Khánh Hòa, đề nghị Tòa Hành chính Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy bản án hành chính phúc thẩm nêu trên và giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa để xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 04/2015/GĐT-HC ngày 28/01/2015 của Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 23/2014/KN-HC ngày 20/8/2014 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 05/2011/HCPT ngày 14/4/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa; giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa để xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 06/2015/HC-PT ngày 12/8/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00910/QSDĐ/DT-DK ngày 06/3/1997 của Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ bà Nguyễn Thị C1, ông Hồ Văn N.

Ngày 01/8/2016, ông B khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 360616 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01972) ngày 26/11/2009 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc H2. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là ông Nguyễn Hữu Đ bổ sung yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể là yêu cầu tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, cây cối có trên đất, trả lại nguyên hiện trạng đất ban đầu.

Ủy ban nhân dân huyện K cho rằng hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà C1, ông N đã bị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa tuyên hủy, việc này gây thiệt hại đến bà H2. Theo quy định tại khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì: *“Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân.”* Hiện nay, chưa có phán quyết của Tòa án nên chưa đủ cơ sở để Ủy ban nhân dân huyện K thực hiện việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H2.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2017/HC-ST ngày 12/6/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu B.*

*Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01972 ngày 26/11/2009 của Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ chị Nguyễn Thị Ngọc H2 đối với 420m<sup>2</sup> đất tại thửa số 212, tờ bản đồ số 01 xã D, huyện K, tỉnh Khánh Hòa.*

*Đối với yêu cầu bổ sung của ông Nguyễn Hữu Đ buộc chị H2 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, cây cối có trên đất, trả lại nguyên hiện trạng đất ban đầu cho ông Nguyễn Hữu B, Tòa án không xem xét giải quyết, nếu sau này các đương sự có yêu cầu sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ việc dân sự khác.*

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

Ngày 22/6/2017, bà H2 kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên.

Ngày 24/6/2017, ông Nguyễn Hữu Đ là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 04/2017/HCPT ngày 13/11/2017, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

*Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2017/HC-ST ngày 12/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, cụ thể:*

*Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu B về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01972 (AP 360616) ngày 26/11/2009 của Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp cho hộ chị Nguyễn Thị Ngọc H2 đối với 420m<sup>2</sup> đất tại thửa số 212, tờ bản đồ số 01 xã D, huyện K, tỉnh Khánh Hòa.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, án phí phúc thẩm.

Ngày 07/6/2018, ông Nguyễn Hữu B có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/QĐKNGĐT-VKS-HC ngày 15/10/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị Bản án hành chính phúc thẩm số 04/2017/HC-PT ngày 13/11/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 04/2017/HC-PT ngày 13/11/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2017/HC-ST ngày 12/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Năm 2010, ông Nguyễn Hữu B khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00910/QSDĐ/DT-DK ngày 06/3/1997 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho vợ chồng bà Nguyễn Thị C1 và ông Hồ Văn N đối với thửa đất số 212 tờ bản đồ số 01, diện tích 420m<sup>2</sup> tại xã D, huyện K, tỉnh Khánh Hòa. Tuy nhiên, ngày 07/10/2009, bà C1 và ông N đã lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00910/QSDĐ/DT-DK cho bà Nguyễn Thị Ngọc H. Ngày 26/11/2009, Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 360616 cho bà Nguyễn Thị Ngọc H2 đối với thửa đất nêu trên. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm (năm 2011) phải làm rõ yêu cầu khởi kiện của ông B và xem xét cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H2. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm (năm 2011) chỉ xem xét và quyết định bác yêu cầu khởi kiện của ông B về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà C1, ông N là không đúng.

[2] Tại Quyết định giám đốc thẩm số 04/2015/GĐT-HC ngày 28/01/2015 của Tòa Hành chính Tòa án nhân dân tối cao đã nhận định “*Khi giải quyết lại vụ án hành chính, ngoài việc xem xét, đánh giá tính hợp pháp của đối tượng khởi kiện là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00910/QSĐĐ/DT-DK ngày 06/3/1997 của UBND huyện K cấp cho hộ bà Nguyễn Thị C1 và ông Hồ Văn N, Tòa án cũng phải xem xét đánh giá tính hợp pháp của việc UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01972 ngày 26/11/2009 cho bà Nguyễn Thị Ngọc H2*” và quyết định hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 05/2011/HCPT ngày 14/4/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa để xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 06/2015/HC-PT ngày 12/8/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã nhận định: “*Đối với việc UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01972 ngày 26/11/2009 cho bà Nguyễn Thị Ngọc H2 (phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà C1 và ông N) trong thời điểm ông Nguyễn Hữu B đang có tranh chấp chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết nhưng UBND huyện K vẫn cho chuyển nhượng là không đúng với Luật Đất đai năm 1993. Tuy nhiên khi giải quyết cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết việc UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01972 ngày 26/11/2009 cho bà Nguyễn Thị Ngọc H2, mặt khác ông B chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện K đã cấp cho hộ bà Nguyễn Thị C1 và ông Hồ Văn N. Vì vậy cấp phúc thẩm chỉ giải quyết những vấn đề mà cấp sơ thẩm giải quyết và người khởi kiện yêu cầu, nên đối với việc UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01972 ngày 26/11/2009 cho bà Nguyễn Thị Ngọc H2, ông B có quyền khiếu nại đến UBND huyện K để giải quyết hoặc khởi kiện theo quy định của pháp luật*”. Như vậy, việc xem xét tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H2 chưa được thực hiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông B về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H2 là đúng.

[4] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 360616 ngày 26/11/2009 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho bà H2 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C1, ông N với bà H2 ngày 07/10/2009. Tại thời điểm này, ông B có nhiều đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã D và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K đề nghị ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C1, ông N. Theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự 2005, khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C1, ông N với bà H2 là vô hiệu, nên việc Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H2 là không có căn cứ.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông B về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01972 ngày 26/11/2009 của Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc H2 đối với 420m<sup>2</sup> đất tại thửa số 212, tờ bản đồ số 01 xã D, huyện Diên K là đúng. Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 138 và Điều 258 Bộ luật dân sự 2005,

đồng thời căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 133 và Điều 168 Bộ luật dân sự 2015 trong khi các điều luật của Bộ luật dân sự 2005 và Bộ luật dân sự 2015 có nội dung khác nhau để quyết định bác yêu cầu khởi kiện của ông B là không đúng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 266, Điều 271, khoản 2 Điều 272 và Điều 273 Luật tổ tụng hành chính 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/QĐKNGĐT-VKS-HC ngày 15/10/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 04/2017/HCPT ngày 13/11/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2017/HC-ST ngày 12/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

**Nơi nhận:**

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC (để biết);
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP (TANDTC), Vụ GDKTIII (3b), HSVA, Ths.

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

**Trần Văn Cò**