

Bản án số: 591/2025/HC-PT
Ngày: 15 - 5 - 2025
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 Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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 Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2025, 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: 149/2025/TLPT-HC ngày 24 tháng 02 năm 2025 về việc “Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 21/2024/HC-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 639/2025/QĐPT-HC ngày 21 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện:

1. Bà Nguyễn Thị Bạch H, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số H Hồ H, khóm H, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

2. Ông Đặng Ngọc T, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang

(theo văn bản ủy quyền ngày 14/9/2022).

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang;

Địa chỉ trụ sở: Số I, đường N nối dài, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh Đ1 – chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố L (xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Đặng Tấn L, chức vụ: Phó Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường thành phố L (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Duy C, sinh năm 1972 (có mặt);

2. Ông Nguyễn Phước H1, sinh năm 1949 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số C, đường H, khóm H, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, ông H1: Luật sư Nguyễn Minh L1 - Văn phòng L2, Đoàn Luật sư tỉnh A (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Duy C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện bà Nguyễn Thị Bạch H và ông Đặng Ngọc T, do ông Phan Văn Đ đại diện trình bày:

Nguồn gốc đất của ông bà nội là Nguyễn Văn K và Lễ Thị V trước khi qua đời để lại. Do cha bà H là Nguyễn Thanh Y (chết năm 1974), nên năm 1984 các cô, chú họp lại thống nhất cho bà H được hưởng thay cha phần đất để cất nhà ở chiều dài 14m chiều rộng 6,5m (diện tích 91m²). Bà H đã cất nhà ở từ năm 1984, kết cấu nhà nền tráng xi măng (nay đã lát gạch men), trần lợp tole, khung cây, vách tole (nhà có sửa chữa lại để ở, lên gác cây).

Ngày 02/7/1999, ông Nguyễn Phước H1 sang nhượng cho bà H diện tích đất 45m² (chiều ngang 4,5m x chiều dài 10m) và diện tích đường thoát nước 3m (chiều ngang 0,3m x chiều dài 10m) với số tiền là 30.000.000 đồng, bà H đã cất mái nhà khung cây, trần lợp tole để mua bán nước đá lẻ. Có vào đồng hồ điện, đồng hồ nước và nộp thuế đất hàng năm cho Nhà nước theo quy định với diện tích là 144m².

Vừa qua, Nhà nước xây dựng bờ kè tiếp giáp đường H đuôi một số hộ có nhà cặp bờ sông Cái Sắn nên ông Nguyễn Duy C (con ông H1) rào chắn lại

không cho bà H, ông T vào nhà. Bà H, ông T làm đơn gửi đến Ban khóm H, tại Ban khóm mới biết ông Nguyễn Phước H1 đăng ký kê khai quyền sử dụng đất bao trùm luôn cả phần đất có căn nhà và mái che của bà H, sau đó ông H1 chuyển quyền sử dụng đất cho con ruột là ông Nguyễn Duy C làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của bà H, ông T.

Do đó bà H, ông T khởi kiện yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) số AP 628555, số vào sổ H.03368iA ngày 10/9/2009 do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Phước H1;

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 628554, số vào sổ H.03368iA ngày 10/9/2009 do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Phước H1;

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 671137, số vào sổ H.03368iA ngày 10/9/2009 do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Phước H1;

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 671129, số vào sổ H.03368iA ngày 10/9/2009 do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Phước H1;

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 628552, số vào sổ H.03369iA ngày 10/9/2009 do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Phước H1;

6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 138035, số vào sổ CH04385 ngày 09/9/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Duy C;

7. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 138036, số vào sổ CH04386 ngày 09/9/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Duy C;

8. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 138037, số vào sổ CH04387 ngày 09/9/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Duy C;

9. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 138038, số vào sổ CH04388 ngày 09/9/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Duy C;

10. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 138039, sổ vào sổ CH04389 ngày 09/9/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Duy C.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu hủy đối với 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03368 iA (thửa đất số 177, tờ bản đồ số 52); số H03368 iA (thửa đất số 178, tờ bản đồ số 52); số H03369 iA (thửa đất số 179, tờ bản đồ số 52) do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Nguyễn Phước H1 ngày 10/9/2009 và rút lại yêu cầu hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CH04388; số CH04386; số CH04385 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Nguyễn Duy C ngày 09/9/2013

Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố L trình bày (Theo Văn bản 2665/UBND-NC ngày 29/3/2024):

Nguồn gốc đất của ông Nguyễn Phước H1 được Ủy ban nhân dân tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00159 QSDĐ/Ah ngày 19/3/1999 với tổng diện tích 1928,00m², tại phường M, thuộc số tờ bản đồ 32, trong đó:

- Số thửa 16, diện tích 290,5m² mục đích sử dụng T1
- Số thửa 17, diện tích 1.095,8m² mục đích sử dụng LnK.
- Số thửa 16, diện tích 541,7m² mục đích sử dụng Ao.

Năm 2008, Ủy ban nhân dân thành phố L thu hồi diện tích 489,4m² đất CLN và 431,6m² đất Ao của hộ ông Nguyễn Phước H1 để thực hiện dự án xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư Hòa Thạnh I - giai đoạn 2 (khu dân cư C) phường M, thành phố L. Diện tích đất còn lại ông Nguyễn Phước H1 (đại diện) được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03366iA ngày 10/9/2009 thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 52, diện tích 382,2m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03369iA ngày 10/9/2009 thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 52, diện tích 178,2m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03368iA ngày 10/9/2009 thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 52, diện tích 55,8m², mục đích sử dụng là đất nuôi trồng thủy sản, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03368iA ngày 10/9/2009 thuộc thửa đất số 178, tờ bản đồ số 52, diện tích 54,3m², mục đích sử dụng là đất nuôi trồng thủy sản, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03369iA ngày 10/9/2009 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 52, diện tích 290,5m², mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Việc chỉnh lý biến động và cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phước H1 (đại diện) thực hiện đúng quy định tại Điều 143 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Năm 2013, ông Nguyễn Phước H1 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tặng cho 50% các giá trị quyền sử dụng đất theo 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Duy C; Đồng thời, ông Nguyễn Phước H1 cùng các con là ông Nguyễn Duy C và bà Nguyễn Thị Thu H2 lập Văn bản phân chia di sản thừa kế đối với 50% các giá trị quyền sử dụng đất còn lại theo 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, trong đó ông Nguyễn Phước H1 và bà Nguyễn Thị Thu H2 tự nguyện nhường kỷ phần thừa kế lại cho ông Nguyễn Duy C.

Sau khi thực hiện thủ tục hành chính và hoàn thành nghĩa vụ tài chính, ông Nguyễn Duy C được cấp 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04387 ngày 09/9/2013 thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 52, diện tích 382,2m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04388 ngày 09/9/2013 thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 52, diện tích 178,2m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04385 ngày 09/9/2013 thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 52, diện tích 55,8m², mục đích sử dụng là đất nuôi trồng thủy sản, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04386 ngày 09/9/2013 thuộc thửa đất số 178, tờ bản đồ số 52, diện tích 54,3m², mục đích sử dụng là đất nuôi trồng thủy sản, phường M,

thành phố L, tỉnh An Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04389 ngày 09/9/2013 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 52, diện tích 290,5m², mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Việc đăng ký biến động và cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Duy C được thực hiện đúng theo quy định tại Chương IV, Mục 3 Quyết định số 45/2011/QĐ- UBND ngày 30/9/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh A về việc Ban hành quy định về đơn giản hóa các thủ tục hành chính trong quản lý quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy C trình bày:

Không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tất cả các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha ông (Nguyễn Phước H1) đều được cấp hợp pháp, không có ai tranh chấp. Năm 2013, cha ông tặng cho lại cho cá nhân ông .

Bà H và ông T cất nhà tạm trên phần đất của cha ông. Năm 2015 có sửa nhà lại và thỏa thuận với ông ngày 27/4/2015 với nội dung: Đồng ý cho chị Nguyễn Thị Bạch H sửa lại nền nhà với điều kiện không kiên cố, khi nào cất nhà lại thì chiều ngang từ hàng cột cây nhà trước qua đến giáp ranh ông Bảy H3, chiều dài y như cũ, ông không khiếu nại về sau, được ở không được bán lại nền nhà.

Hiện tại, bà H không còn ở trong căn nhà này. Do bà H muốn làm giấy tờ để bán đất mà không có Giấy tờ chứng minh nguồn gốc sử dụng hợp pháp nên không làm được. Vì vậy bà H khởi kiện yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha ông và ông.

Theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất chi nhánh L3, diện tích đất phần mái che cha tôi ông Nguyễn Phước H1 có bán cho bà H (theo giấy bán đất ngày 02/7/1999) nhưng gia đình không biết. Phần nhà ở của bà H được xây cất khoảng năm 1999, kết cấu nhà lá, cột cây tạp, sau này có sửa chữa nhiều lần, lần cuối cùng là vào năm 2015 cuốn nền, khi đó mới làm giấy thỏa thuận. Việc ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phía bà H có biết, nhưng không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước H1: Không gửi

văn bản trình bày ý kiến.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 21/2024/HC-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bạch H và ông Đặng Ngọc T yêu cầu hủy đối với 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03368 iA (thửa đất số 177, tờ bản đồ số 52); số H03368 iA (thửa đất số 178, tờ bản đồ số 52); số H03369 iA (thửa đất số 179, tờ bản đồ số 52) do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Nguyễn Phước H1 ngày 10/9/2009 và yêu cầu hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CH04388; số CH04386; số CH04385 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Nguyễn Duy C ngày 09/9/2013.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bạch H và ông Đặng Ngọc T:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03366iA ngày 10/9/2009 thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 52, diện tích 382,2m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03369iA ngày 10/9/2009 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 52, diện tích 290,5m² do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Phước H1;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04387 ngày 09/9/2013 thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 52, diện tích 382,2m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04389 ngày 09/9/2013 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 52, diện tích 290,5m² do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Duy C.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/9/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy C kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Duy C vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Duy C và ông Nguyễn Phước H1 là Luật sư Nguyễn Minh L1 phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông

C, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà H do bà H không tranh chấp đất với ông H1 và ông C, không yêu cầu mở lối đi, không có yêu cầu gì về giá trị căn nhà, bà H chỉ ở nhờ trên phần đất tranh chấp, có làm tờ cam kết để ở chứ không có quyền mua bán, đến năm 2021 bà H đã về nhà con của bà H để ở, không có bất cứ tranh chấp quyền sử dụng đất gì với gia đình ông C, đất do ông C sử dụng ổn định từ năm 1998 đến nay.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là ông Đặng Tấn L đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ và đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ, người khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Phước H1 vắng mặt; người bị kiện xin vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 19/3/1999, ông Nguyễn Phước H1 được Ủy ban nhân dân tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00159QSDĐ/Ah với diện tích 1.928m² đối với thửa đất số 16, 17 tờ bản đồ số 32 tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Theo Hồ sơ kỹ thuật khu đất được đăng ký vào sổ lưu trữ ngày 29/01/1999 (vị trí đất được xác định theo văn bản số 5744 ngày 18/7/1997 của Ủy ban nhân dân tỉnh A), trên đất có thể hiện vị trí căn nhà của bà Nguyễn Thị Bạch H. Theo xác nhận của chính quyền địa phương, căn nhà của bà H cất từ năm 1984.

[3] Theo bà H trình bày: Năm 1984, bà được các cô, chú bên nội (ông H1 là chú của bà H) cho phần đất diện tích 91m² để cất nhà ở. Sau đó, năm 1999,

ông Nguyễn Phước H1 có chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 45m² (chiều ngang 4,5m x chiều dài 10m) và diện tích đường thoát nước 3m (chiều ngang 0,3m x chiều dài 10m) với số tiền là 30.000.000 đồng, bà H đã cất mái nhà khung cây, trần lợp tole để mua bán nước đá lẻ theo giấy bán đất ngày 02/7/1999, có vẽ diện tích đất hai bên mua bán và thể hiện căn nhà của bà H ở phía sau. Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Duy C (con ông H1) xác định cha ông là H1 có bán đất cho bà H theo tờ bán đất ngày 02/7/1999, nhưng việc mua bán này gia đình không biết.

[4] Năm 2015, bà H tiếp tục sửa chữa xây dựng kiên cố thì ông C ngăn cản, sau đó bà H có làm tờ thỏa thuận ngày 27/4/2015 với nội dung: “Đồng ý cho chị Nguyễn Thị Bạch H sửa lại nền nhà với điều kiện không kiên cố, khi nào cất nhà lại thì chiều ngang từ hàng cột cây nhà trước qua đến giáp ranh ông Bảy H3, chiều dài y như cũ, tôi không khiếu nại về sau, được ở không được bán lại nền nhà”.

[5] Từ những tài liệu, chứng cứ trên có cơ sở xác định căn nhà của bà H trên phần đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 là được cất trước năm 1999. Vậy, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 thì trên đất có tài sản là nhà của bà H, nhưng trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận không thể hiện có ý kiến của bà H.

Năm 2008, Ủy ban nhân dân thành phố L thu hồi 01 phần diện tích đất của ông H1 để thực hiện dự án công trình công cộng, phần đất còn lại năm 2009 Ủy ban nhân dân thành phố L cấp 05 giấy chứng nhận cho ông H1, trong đó có diện tích đất của bà H, ông T đang sử dụng nhưng ông H1 không thông tin cho Ủy ban nhân dân thành phố L biết để điều chỉnh diện tích đất và ông H1 cũng không cho bà H là người có tài sản trên đất biết là chưa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của người đang sử dụng đất.

Sau đó, ông H1 chuyển quyền sử dụng đất cho ông C là chưa đúng trình tự, thủ tục quy định theo Điều 48, 49 Luật đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 3 Quyết định số 23/2010/QĐ-UBND ngày 21/10/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh A quy định: “Thửa đất có nhiều người sử dụng đất, nhiều chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận được cấp cho từng người sử dụng đất, từng chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã xác định được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của từng người”.

Do đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03366iA ngày

10/9/2009 thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 52, diện tích 382,2m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03369iA ngày 10/9/2009 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 52, diện tích 290,5m² do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp cho ông H1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04387 ngày 09/9/2013 thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 52, diện tích 382,2m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04389 ngày 09/9/2013 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 52, diện tích 290,5m² do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp cho ông C là có căn cứ.

[6] Đối với 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03368 iA (thửa đất số 177, tờ bản đồ số 52); số H03368 iA (thửa đất số 178, tờ bản đồ số 52); số H03369 iA (thửa đất số 179, tờ bản đồ số 52) do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Nguyễn Phước H1 ngày 10/9/2009 và rút lại yêu cầu hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CH04388; số CH04386; số CH04385 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông C ngày 09/9/2013, tại phiên tòa sơ thẩm người khởi kiện đã rút yêu cầu khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định đình chỉ giải quyết đối với các giấy chứng nhận này là đúng quy định pháp luật.

[7] Theo nội dung đơn kháng cáo, ông C cho rằng việc bà H cất nhà trên đất là do được gia đình ông H1 cho ở nhờ. Tuy nhiên, trong phạm vi vụ án hành chính, Tòa án không xem xét giải quyết đối với giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất giữa các đương sự. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H1 và ông C vì trên phần đất có tài sản thuộc quyền sở hữu của người khác (không phải là người được cấp giấy chứng nhận) và quá trình xem xét cấp giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân thành phố L chưa đảm bảo trình tự, thủ tục. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông C là không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Duy C kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh nên bác kháng cáo và giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

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

[10] Án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên người có kháng cáo phải chịu, theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính,

Bác kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Duy C; Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 21/2024/HC-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;

Áp dụng Điều 48, 49 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết 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:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bạch H và ông Đặng Ngọc T yêu cầu hủy đối với 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03368 iA (thửa đất số 177, tờ bản đồ số 52); số H03368 iA (thửa đất số 178, tờ bản đồ số 52); số H03369 iA (thửa đất số 179, tờ bản đồ số 52) do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Nguyễn Phước H1 ngày 10/9/2009 và yêu cầu hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CH04388; số CH04386; số CH04385 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Nguyễn Duy C ngày 09/9/2013.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bạch H và ông Đặng Ngọc T:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03366iA ngày 10/9/2009 thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 52, diện tích 382,2m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03369iA ngày 10/9/2009 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 52, diện tích 290,5m² do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Phước H1;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04387 ngày 09/9/2013 thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 52, diện tích 382,2m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04389 ngày 09/9/2013 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 52, diện tích 290,5m² do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Duy C.

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

4. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Nguyễn Duy C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000431 ngày 11/9/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP . HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phan Nhựt Bình