TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 185/2025/HC-PT
Ngày: 26 – 02 – 2025
V/v Khiếu kiện quyết định về quản lý đất đai trong việc cấp, thu hồi 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: Bà Trần Thị Thu Thủy;
Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh;
Ông Lê Văn An.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn 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 Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 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: 1072/2024/TLPT-HC ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc "*Khiếu kiện quyết định về quản lý đất đai trong việc cấp, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 878/2023/HC-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1031/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện*: Bà Huỳnh Thị Kim N, sinh năm: 1977. (vắng mặt)

Địa chỉ: A Công trường Hòa Bình, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Đàm Bảo H, sinh năm: 1976; Địa chỉ: A Công trường H, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện N: Ông Võ Phan Lê N1 – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: C N, phường P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:

Ông Nguyễn Văn H1 – Chức vụ: Phó trưởng Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

Ông Phạm Quốc T – Chuyên viên Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Ngọc T1 – Chức vụ: Phó trưởng Phòng Tư pháp. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Quang T2, sinh năm: 1984. (vắng mặt)

Địa chỉ: I T, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thanh P, sinh năm: 1995. (có mặt)

Địa chỉ: A C, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Quang T2: Bà Lê Ngọc Lam Đ – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. (có mặt)

Địa chỉ: A C, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Quang T2 - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 09/12/2020, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 30/12/2020, biên bản lời khai, biên bản đối thoại và tại phiên tòa, đại diện người khởi kiện ông* Đàm Bảo H *trình bày:*

Năm 2001, bà Huỳnh Thị Kim N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị Thanh T3 diện tích 602m^2, tờ bản đồ số 01, thửa số 573, tọa lạc tại xã N, huyện N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0061/94 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 16/6/1994. Tháng 10/2020 bà N muốn làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, qua đo vẽ thì được biết phần đất của bà đã bị Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Nguyễn Quang T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 03550 ngày 12/3/2014 với tổng diện tích là 14499,0m^2. Bà N cho rằng Ủy ban nhân dân huyện N cấp phần đất của bà cho ông Nguyễn Quang T2 là không đúng Luật Đất đai. Vì vậy, bà yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 03500 ngày 12/02/2014 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp sai cho ông Nguyễn Quang T2. Bà N xác định không tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông T2 hoặc bất kỳ ai trong vụ án hành chính này, bà cũng chưa có thiệt hại và không có yêu cầu về bồi thường thiệt hại do việc cấp trùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gây ra.

**Người bị kiện* Ủy ban nhân dân huyện N *tại Văn bản số 629/UBND-TNMT ngày 15/4/2022 trình bày:*

Ngày 12/3/2014, Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03550 cho ông Nguyễn Quang T2 với diện tích 14499m^2, theo bản đồ địa chính số thuộc thửa 426=794,3m^2 tờ 22; thửa 310=13631,4m^2 tờ 26 và 340=73,3m^2 tờ 29 xã N *(nguồn gốc nhận chuyển nhượng).* Theo tài liệu bản đồ 02/CT-UB các thửa đất trên được chiết từ một phần thửa 573 tờ bản đồ số 01 xã N.

Ngày 16/6/1994, Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0061 QSDĐ/94 cho bà Lê Thị Thanh T3 với diện tích 602m^2 thuộc thửa 573=602/11494m^2(Mùa) tờ bản đồ số 01 xã N (theo bản đồ 02/CT-UB). Ngày 13/11/2001, bà Lê Thị Thanh T3 chuyển nhượng hết diện tích thửa 573=602/11494m^2(Mùa) cho bà Huỳnh Thị Kim N.

Qua kiểm tra, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 550725; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03550 ngày 12/3/2014 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Nguyễn Quang T2 trùng một phần diện tích lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 0061 QSDĐ/94 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà Lê Thị Thanh T3, cập nhật biến động chuyển nhượng hết diện tích cho bà Huỳnh Thị Kim N ngày 13/11/2001. Do vậy, Ủy ban nhân dân huyện N đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết đơn khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim N theo quy định.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Quang T2 có người đại diện hợp pháp là ông Huỳnh Thanh P trình bày: Toàn bộ phần đất ông T2 nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Kim P1 đúng theo quy định của pháp luật nên cần được pháp luật bảo vệ. Phần đất bà N cho rằng Ủy ban nhân dân huyện N cấp trùng thực tế ông T2 có quản lý nhưng sử dụng thì không canh tác gì, bản thân bà N cũng không canh tác, sử dụng. Đối với yêu cầu của bà N thì ông T2 không đồng ý và đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của người khởi kiện.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 878/2023/HC-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim N về việc: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 573 tờ bản đồ số 1 nay là thửa 310 tờ bản đồ số 26 Bộ địa chính xã N, huyện N theo số vào sổ CH03550 ngày 12/3/2014 do Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Quang T2.

2. Dành cho ông Nguyễn Quang T2, bà Huỳnh Thị Kim N quyền khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Quang T2 quyền khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N bằng một vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 13/6/2023, ông Nguyễn Quang T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Quang T2 có người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm tố tụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Quang T2 *trình bày*: Thửa đất 573 không chỉ cấp trùng cho bà N, ông T2 mà còn trùng với ông Phan Khắc H2 nhưng Tòa án không triệu tập ông H2 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Dẫn đến việc ông H2 đang khởi kiện một vụ án hành chính khác mà đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý giải quyết. Do đó, bản án sơ thẩm không giải quyết triệt để các vấn đề tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Đây là vụ án hành chính, bà N là người khởi kiện, người bị kiện đã thừa nhận có việc cấp trùng nên cần thiết phải hủy GCNQSDĐ đã cấp trùng như bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ. Việc người liên quan tranh chấp cần phải được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác và việc ông H2 đang khởi kiện một vụ án khác tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là độc lập, không liên quan đến vụ án này. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim N là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Quang T2 làm trong thời hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Phần đất bà Huỳnh Thị Kim N quản lý, sử dụng có diện tích 602m^2 thuộc thửa 573 = 602/11494m^2 (Mùa), tờ bản đồ số 01, xã N, nguồn gốc do bà Lê Thị Thanh T3 sử dụng; ngày 02/5/1994, bà T3 đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0061 QSDĐ/94 ngày 16/6/1994. Đến ngày 13/11/2001, bà T3 chuyển nhượng cho bà N, bà N đã thực hiện việc xin chuyển mục đích sang sử dụng đất làm vườn, được Ủy ban nhân dân xã N chấp thuận.

Phần đất của ông Nguyễn Quang T2 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị Kim P1 theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00000652, 00000653, 00000654, 00000655 ngày 24/01/2014 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 23/01/2014, ông Nguyễn Quang T2 có đơn xin hợp thửa, được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 550725; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH03550 ngày 12/3/2014.

Phần đất thửa 573 cấp cho bà N bị trùng trong phần diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quang T2 tại vị trí thửa 310. Điều này thể hiện tại bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 16/11/2021 do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập, được Ủy ban nhân dân huyện N xác nhận tại Công văn số 629/UBND-TNMT ngày 15/4/2022. Tại biên bản đối thoại ngày 28/3/2023 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Ủy ban nhân dân huyện N trình bày do thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 1994 là cấp theo kế hoạch nên không có bản vẽ, dẫn đến sai sót.

Bản thân ông T2 trong quá trình giải quyết vụ án có lời trình bày xác định phần diện tích cấp trùng thực tế ông T2 có quản lý theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không sử dụng. Trong khi đó phần diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N. Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 550725; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 03550 ngày 12/3/2014 cho ông Nguyễn Quang T2 có một phần diện tích đất do cá nhân khác sử dụng là không đúng đối tượng sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T2 cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì không tiến hành thẩm định tại chỗ, không đưa đầy đủ người tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm đã dành cho ông Nguyễn Quang T2, bà Huỳnh Thị Kim N quyền khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất bằng một vụ kiện dân sự khác nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N về việc huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T2 trong vụ án này là có căn cứ.

[3] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quang T2; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Quang T2 phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quang T2.

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 878/2023/HC-ST ngày 06/6/2023 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Luật Đất đai năm 1993; Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2013; 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/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim N về việc: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 573 tờ bản đồ số 1 nay là thửa 310 tờ bản đồ số 26 Bộ địa chính xã N, huyện N theo số vào sổ CH03550 ngày 12/3/2014 do Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Quang T2.

2/. Dành cho ông Nguyễn Quang T2, bà Huỳnh Thị Kim N quyền khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Quang T2 quyền khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N bằng một vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật.

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

4/. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Nguyễn Quang T2 phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001871 ngày 04/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh vào phần án phí phải chịu.

5/. 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 TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục THADS TP. HCM;
- Đương sự (3);
- Lưu VP (3), HS (2) 13B LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy