

Bản án số: 818/2019/HC-PT  
Ngày: 14 - 11 - 2019  
V/v: “Khiếu kiện quyết định hành  
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

**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 Trần Văn Mười

*Các thẩm phán:* Ông Phan Thanh Tùng  
Bà Phạm Thị Duyên

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Yến – 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 Hữu Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2019 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: 288/2018/TLPT-  
HC ngày 13 tháng 6 năm 2018 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong  
lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số: 03/2018/HC-ST ngày 10 tháng 4 năm  
2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1517/2019/QĐ - PT  
ngày 22 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:**

1/ Ông Hồ Văn B, sinh năm 1977 (vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị Bích K, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T1, huyện H, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn S,  
sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Số 49, đường C, Phường X1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

- *Người bị kiện:* Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 4, đường P, khu phố X4, thị trấn H, tỉnh Tây Ninh.

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

1/ Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: G40/5 ấp H, xã H1, huyện H, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo ủy quyền của bà B1: Bà Lê Thị D, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Số 9D đường T, khu phố X5, Phường X3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

2/ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ô 6/174, ấp N, xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện ông Hồ Văn B, bà Nguyễn Thị Bích K.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện thể hiện:*

Ngày 22/01/2015, ông B, bà K có nhận chuyển nhượng của ông L phần đất diện tích 15.030,6 m<sup>2</sup> tọa lạc ấp N, xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh. Ngày 06/02/2015 ông B, bà K đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc đăng ký đã được vào sổ địa chính. Tuy nhiên vào ngày 23/01/2015 bà Nguyễn Thị B1 khiếu nại việc Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng quy định pháp luật vì diện tích đất chuyển nhượng là của hộ gia đình, không có ý kiến của mẹ con bà B1. Ngày 14/3/2016 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H ban hành Quyết định 765/QĐ-UBND. Ông B và bà K cho rằng việc giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân huyện H là không đúng với quy định của pháp luật với các lý do cụ thể sau:

- Chủ tịch UBND huyện H giải quyết về tranh chấp tài sản chung của vợ chồng là không đúng thẩm quyền mà thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

- Khi thụ lý giải quyết khiếu nại thì quyền sử dụng đất của ông L đã chuyển nhượng cho ông B, bà K. Chủ tịch UBND huyện H không đưa ông B, bà K là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để xem xét giải quyết là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông B, bà K;

- Ngày 06/02/2015 ông L, ông B, bà K đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính,

việc đăng ký đã được ghi vào sổ địa chính. Theo quy định tại khoản 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 “... Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính” cho thấy rằng diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của ông B, bà K. Nay ông B, bà K khởi kiện yêu cầu hủy bỏ Quyết định số 765/QĐ-UBND ngày 14/3/2016 của Chủ tịch UBND huyện H.

*Tại văn bản số 967/UBND ngày 02/11/2017 và lời trình bày của người bị kiện trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:*

Năm 1975, Ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị C sử dụng phần đất diện tích 22.393 m<sup>2</sup>. Ngày 25/12/1993 ông bà được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 00349.QSDĐ/D10 mang tên ông Nguyễn Văn T2. Đến ngày 10/4/2002, bà Nguyễn Thị C tặng cho ông L phần đất diện tích 15.543 m<sup>2</sup> tọa lạc ấp T, xã T1, huyện H, tỉnh Tây Ninh, ông L kê khai đăng ký được UBND huyện cấp giấy CNQSDĐ số 05399.QSDĐ/818/XN-UB ngày 16/4/2002 cho chủ sử dụng là hộ gia đình do ông Nguyễn Văn L đại diện.

Ngày 07/3/2014 ông L có đơn yêu cầu UBND xã T1 kiểm tra, đo đạc, cấp đổi giấy CNQSDĐ số 05399 ngày 16/4/2002, diện tích thực tế còn lại là 15.030,6 m<sup>2</sup> giảm 512,4 m<sup>2</sup> do trừ phần đất cấp nhầm cho ông Lê Quốc M.

Ngày 08/4/2014, bà B1 cùng con gái là Nguyễn Thị Thu Quyên đến phòng công chứng N - Tây Ninh ký Hợp đồng ủy quyền số 2275 ủy quyền cho ông L “*chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp và vay vốn*” đối với diện tích đất cấp cho hộ gia đình theo giấy CNQSDĐ số 05399. Ngày 17/04/2014, bà B1 và chị Quyên ký văn bản hủy hợp đồng ủy quyền trên.

Ngày 18/4/2014, ông L gửi đơn yêu cầu đính chính lại tên “cá nhân” ông đứng tên sử dụng giấy CNQSDĐ số 05399. Ngày 18/6/2014, UBND xã T1, Phòng Tài nguyên và Môi trường làm thủ tục chỉnh lý biến động, tham mưu UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số CH02542 cho cá nhân ông Nguyễn Văn L đứng tên sử dụng diện tích 15.030,6 m<sup>2</sup>. Đơn đăng ký biến động, biên bản kiểm tra đo đạc và tờ trình trong hồ sơ cấp giấy đều ghi rõ lý do cấp đổi “*Sai diện tích 512,4 m<sup>2</sup> và thay đổi ranh đất*”.

Ngày 22/01/2015, ông L đến phòng công chứng N - Tây Ninh ký hợp đồng số 389 chuyển nhượng diện tích 15.030,6 m<sup>2</sup> đất cho bà Nguyễn Thị Hoa với giá 1,5 tỷ đồng.

Ngày 22/01/2015, ông L làm thủ tục hủy bỏ hợp đồng trên, ký hợp đồng số 435 chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông B, bà K với giá 400.000.000 đồng. Ngày 06/02/2015, ông B nộp hồ sơ đăng ký xin cấp giấy CNQSDĐ và bà B1 gửi đơn yêu cầu ngăn chặn hồ sơ chuyển QSDĐ trên.

Căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 19 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21-10-2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định “*người sử dụng đất,*

*chủ sở hữu tài sản được phép đổi tên ”, theo đó người sử dụng đất phải đăng ký biến động theo mẫu số 14/ĐK kèm theo Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, ghi rõ nội dung, lý do biến động, kèm theo giấy tờ liên quan đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện giải quyết hồ sơ đăng ký biến động theo thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 và xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận về người sử dụng đất theo điểm a, khoản 1, Điều 12 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT. Do đó Phòng Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào đơn xin đính chính lại tên cá nhân chủ sử dụng đất để ghi trực tiếp vào trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05399 ngày 16/4/2002 đã cấp chủ sử dụng là hộ gia đình ông (bà) Nguyễn Văn L sang tên ông Nguyễn Văn L, không có đơn đăng ký biến động, không có ý kiến thống nhất của các thành viên hộ gia đình, không có hồ sơ chỉnh lý biến động là chưa đủ căn cứ pháp lý, sai trình tự thủ tục theo quy định hiện hành, đồng thời tham mưu Ủy ban nhân dân huyện H cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CPI02542 ngày 18/6/2014 không đúng quy định của pháp luật về đất đai. Căn cứ kết quả thẩm tra, xác minh, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H ban hành quyết định 765/QĐ-UBND ngày 14/3/2016 về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị B1 với nội dung chấp nhận nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị B1. Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân huyện thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02542 ngày 18/6/2014 do ông Nguyễn Văn L đứng tên, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05399 ngày 16/4/2002 chủ sử dụng đất là “hộ ông (bà) Nguyễn Văn L”.*

Từ các căn cứ trên Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện H đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn B, bà Nguyễn Thị Bích K, giữ nguyên Quyết định số 765/QĐ-UBND ngày 14/3/2016.

*Tại bản tự khai 12/12/2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B1 trình bày:*

Bà đồng ý với Quyết định số 765/QĐ-UBND ngày 14/3/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H vì phần đất diện tích 15.543 m<sup>2</sup> diện tích thực tế là 15.030,6 m<sup>2</sup> là cấp cho gia đình của bà không phải của cá nhân ông L.

*Tại bản án hành chính sơ thẩm số 03/2018/HC-ST ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Căn cứ các Điều 18, 27, 29, 30 và Điều 31 Luật khiếu nại; Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điểm a Khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn B, bà Nguyễn Thị Bích K yêu cầu hủy Quyết định số 765/QĐ-UB ngày 14/3/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân

dân huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra bản án hành chính sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 23/4/2018 người khởi kiện ông Hồ Văn B, bà Nguyễn Thị Bích K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy quyết định số 765/QĐ-UBND ngày 13/4/2016 của Chủ tịch UBND huyện H. Người bị kiện có văn bản xin xét xử vắng mặt. Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B1 đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận, đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện phân tích các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cho rằng quyết định 765/QĐ-UBND ngày 13/4/2016 của Chủ tịch UBND huyện H là không đúng quy định pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của người khởi kiện. Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của ông B, bà K.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B1 trình bày: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05399 ngày 16/4/2002 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L (bà B1 là thành viên trong hộ) nhưng ông L tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, bà K là không đúng. Do đó, quyết định 765/QĐ-UBND ngày 13/4/2016 của Chủ tịch UBND huyện H là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến;

- Về trình tự thủ tục tố tụng của Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng, và những người tham gia tố tụng, đã tuân thủ đúng trình tự quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Về nội dung giải quyết vụ án vị kiểm sát viên cũng phân tích toàn bộ các chứng cứ có thể hiện trong hồ sơ vụ án, xét yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, vị kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

Các đương sự cũng không có cung cấp hay bổ sung thêm chứng cứ gì mới, và cũng không có thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án cũng như qua

thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận của các đương sự và ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đơn kháng cáo của người khởi kiện ông Hồ Văn B, bà Nguyễn Thị Bích K trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Xét kháng cáo của người khởi kiện, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/4/2002 tại UBND xã T1 thì bà Nguyễn Thị C (mẹ ông L) chỉ tặng cho riêng ông L, không tặng cho bà B1. Khi ông L đăng ký biến động, trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất cũng chỉ có tên ông L. Tại tờ thỏa thuận về việc chia tài sản chung của vợ chồng lập ngày 21/12/2010 giữa bà B1 và ông L, và bản án số 71/2011/HNGĐ-ST ngày 03/10/2011 của Tòa án nhân dân huyện H giải quyết tranh chấp chia tài sản chung cũng không có diện tích đất đang tranh chấp vì bà B1 khai phần đất này là của bà Cẩm cho riêng ông L nên không thể hiện là tài sản chung.

Tại báo cáo số 52/BC-PTNMT ngày 15/5/2017 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện H về kết quả kiểm tra hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L, công văn phúc đáp số 420/UBND ngày 17/5/2017 của UBND huyện H phúc đáp công văn của Tòa án nhân dân huyện H đều có nội dung: Thừa nhận việc cấp GCNQSDĐ số CH2542 ngày 18/6/2014 cho cá nhân ông L, không phải cấp cho hộ gia đình ông L, việc trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi chữ “hộ” là có sai sót. Những tài liệu chứng cứ trên phù hợp với lời trình bày của đương sự về nguồn gốc đất tranh chấp là do bà Cẩm cho riêng ông L. Vì vậy, việc ông L đi điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cá nhân ông L là không vi phạm Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3.2] Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ kể cả chứng cứ do người bị kiện cung cấp thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông B, bà K là hợp pháp. Ngày 06/02/2015 ông B, bà K đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính (theo giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước ngày 06/02/2015). Việc đăng ký biến động đã được ghi vào sổ địa chính của ông B, bà K là có cơ sở. Theo quy định tại khoản 3 Điều 98 Luật Đất đai 2013 thì ông B, bà K đã đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chủ tịch UBND huyện H ban hành quyết định 765/QĐ-UBND xác định phần đất tranh chấp là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân nên chấp nhận nội dung khiếu nại của bà B1, giao phòng Tài nguyên và môi trường huyện H thu

hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH02542 ngày 18/6/2014 là không đúng quy định pháp luật, vì:

- Tranh chấp về tài sản chung giữa bà B1 và ông L thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

- Khi bà B1 khiếu nại tranh chấp tài sản chung thì ông L đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, bà K, nhưng khi giải quyết khiếu nại UBND huyện H không đưa ông B, bà K vào tham gia với tư cách là người liên quan là gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông B, bà K.

Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của người khởi kiện ông B, bà K là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, sửa bản án sơ thẩm hủy toàn bộ quyết định 765/QĐ-UBND ngày 14/3/2016 của Chủ tịch UBND huyện H.

Do kháng cáo được chấp nhận nên người khởi kiện không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, án phí hành chính phúc thẩm. Người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính,

Chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Hồ Văn B, bà Nguyễn Thị Bích K. Sửa bản án hành chính sơ thẩm số 03/2018/HC-ST ngày 10/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

Tuyên xử:

Căn cứ các Điều 3. 28, 115 Luật Tổ tụng hành chính

Căn cứ vào khoản 7 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 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 ông Hồ Văn B, bà Nguyễn Thị Bích K. Hủy quyết định số 765/QĐ-UBND ngày 14/3/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Ông Hồ Văn B, bà Nguyễn Thị Bích K không phải chịu. Hoàn trả cho ông B, bà K mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai thu số

0000372, 0000373 cùng ngày 25/10/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Hồ Văn B, bà Nguyễn Thị Bích K không phải chịu. Hoàn trả cho ông B, bà K mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0000527, 0000528 cùng ngày 23/4/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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 Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- NKK (2);
- NBK (1);
- NLQ (2);
- Lưu (10) 20b (Án39).

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

**Trần Văn Mười**