

**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: 04/2021/HC-PT

Ngày 11/01/2021

V/v: “Khiếu kiện quyết định hành chính
trong việc cấp 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 Đặng Văn Ý

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Duẩn – 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 Đoàn Văn Vâng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 01 năm 2021, 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
546/2020/TLPT-HC ngày 19 tháng 10 năm 2020 về việc “Khiếu kiện quyết định
hành chính trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 10/2020/HC-ST ngày 15 tháng 7 năm
2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4127/2020/QĐXXPT-
HC ngày 16 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Thái Ngọc N, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 60/1
đường T, khu phố 1A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Nguyễn Hồng N, sinh
năm 1988; địa chỉ: Số 528 Đường N, Phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh
(có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư Chu
Tấn Hải, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố C, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Tâm, chức vụ: Chủ tịch (có đơn xét xử vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Văn L, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1966. Cùng địa chỉ: Số 91/3 đường 48, khu phố 6, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (ông L có mặt, bà L1 vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Thái Ngọc N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/9/2019, ngày 05/11/2019 và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Thái Ngọc N (sau đây gọi tắt là bà N) yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01320/AP ngày 30/12/2008 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị L2 (sau đây gọi tắt là ông L, bà L1) tại thửa đất số 616, tờ bản đồ D3 (DC17), tọa lạc tại khu phố 1A, phường An Phú, thành phố T, tỉnh Bình Dương với lý do: Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà L1 diện tích đất nhiều hơn thực tế sử dụng, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thái Ngọc N. Về nguồn gốc đất của ông L, bà L1 đang sử dụng, bà N cho rằng: Ông Thái Văn Giánh cho con trai là Thái Hoàng Sang diện tích đất 78m² (ngang 4m x dài 19,5m), nhưng do ông Sang không đủ giấy tờ nên để con trai là Thái Hoàng Tuấn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Tuấn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00189/AP ngày 30/6/2005, diện tích 87,7m² (ngang 4.5m) là không đúng thực tế. Vì không hiểu biết nên ông Tuấn không yêu cầu cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh. Năm 2008, ông Tuấn chuyển nhượng đất cho ông Hoàng Cao Thành, sau đó ông Thành chuyển nhượng lại cho ông L, bà L1. Năm 2008, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T tiến hành giải tỏa để mở rộng đường, phần đất của ông L, bà L1 bị giải tỏa, đền bù diện tích 40,5m². Sau khi giải tỏa, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01320/AP cho ông L, bà L1 diện tích 52m² (đo đạc thực tế 44,7m²) là không đúng diện tích thực tế sử dụng đất, không thẩm tra, đo đạc khi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tuấn diện tích đất 87,7m² vào năm 2005 là không đúng (diện tích trong giấy chứng nhận nhiều hơn diện tích thực tế).

Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố T trình bày tại Văn bản số 4499/UBND-NC ngày 31/12/2019 và Văn bản số 388/UBND-NC ngày 17/02/2020:

Căn cứ quy định tại Điều 49, 106, 127 của Luật Đất đai năm 2003, Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01320/AP ngày 30/12/2008 cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị L2 là đúng trình tự, thủ tục. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm: Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng), đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương chứng thực số 1941, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2008, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00189/AP ngày 30/6/2005 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Thái Hoàng Tuấn, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, biên bản vi phạm hành chính về quản lý, sử dụng đất đai và xây dựng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Thái Ngọc N về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01320/AP ngày 30/12/2008 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị L2, Ủy ban nhân dân thành phố T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 26/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị L2 (sau đây gọi tắt là ông L, bà L1) thống nhất trình bày:

Ông L, bà L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Thái Ngọc N, lí do: Đất ông L, bà L1 có nguồn gốc rõ ràng do nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Cao Thành, ông Thành nhận chuyển nhượng từ ông Thái Hoàng Tuấn. Do ông Tuấn chuyển nhượng cho ông Thành bằng “giấy tay”, nên khi nhận chuyển nhượng, ông Thái Hoàng Tuấn và vợ là bà Nguyễn Huỳnh Liên đến Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương ký hợp đồng chuyển nhượng hết phần đất 87.7m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00189/AP ngày 30/6/2005 cho vợ chồng ông L, bà L1. Sau khi Nhà nước thu hồi một phần diện tích để làm đường, hiện nay còn 52m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01320/AP ngày 30/12/2008. Việc tranh chấp đất đai giữa ông L, bà L1 với bà N đã được Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T giải quyết tại Bản án số 90/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết tại Bản án số 131/2019/DS-PT ngày 04/6/2019 (đã có hiệu lực pháp luật), tuyên buộc bà Thái Ngọc N phải tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại cho ông L, bà L1 5,9m² đất. Do đó, ông L, bà L1 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thái Ngọc N.

Quá trình kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại, người khởi kiện bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Ủy ban nhân dân thành phố T có văn bản xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L, bà L1 vắng mặt nên các bên đương sự không thể đối thoại được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 10/2020/HC-ST ngày 15/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 115, Điều 130, các Điều 158, 164, 191, 193, 194, 204, 206, 345, 348 của Luật Tố tụng hành chính; khoản 1 Điều 106 của Hiến pháp năm 2013; các Điều 49, 106, 127 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ “*hướng dẫn thi Luật Đất đai năm 2003*”; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Thái Ngọc N đối với Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương về việc yêu cầu hủy “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01320/AP ngày 30/12/2008 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị L2*”.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/7/2020 bà Thái Ngọc N kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L, bà L1. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền lợi cho bà N cho rằng đất của ông L là đất trồng cây lâu năm; khi làm hồ sơ ông L khai là đất ONT và UBND huyện T cấp quyền sử dụng 52m² cho ông L là đất trồng cây lâu năm là không đúng pháp luật; hơn nữa, diện tích đất cấp cho ông L không đúng diện tích, không đúng vị trí. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N, sửa án sơ thẩm theo hướng hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L.

Ông L cho rằng ông nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, giấy tờ hợp lệ; nay nhà nước mở rộng đường, diện tích đất còn lại cấp giấy cho ông là phù hợp nên ông đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà N.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án như sau: Về thủ tục tố tụng, người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng hành chính. Về nội dung vụ án, nguồn gốc diện tích đất 87,7m² là của ông Giánh tặng cho con cháu, khi cho có biên bản mốc giới. Năm 2005, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tuấn đúng diện tích trên. Đến năm 2008, ông L nhận

chuyển nhượng diện tích đất nói trên và sau khi nhà nước thu hồi đất làm đường, hành lang lộ giới, ông L còn lại diện tích 52m² (4,5m x 11,55m) nên UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L đúng quy định. Hơn nữa, Bản án dân sự phúc thẩm về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông L và bà N xác định diện tích 52m² thuộc quyền sử dụng của ông L, bà L1 đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, bản án sơ thẩm xét xử đúng quy định pháp luật, đề nghị bác đơn kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ 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 thì thấy:

- Đơn kháng cáo của bà N đúng quy định của pháp luật, được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Xét kháng cáo của bà N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông L, bà L1 thì thấy:

[1]. Theo tài liệu Tòa cấp sơ thẩm thu thập và lời trình bày của bà N thì nguồn gốc căn nhà 80m² (4m x 20m) xây dựng trên diện tích 87,7m² (4,5m x 19,5m) thuộc thửa số 616, tờ bản đồ số D3 (DC17), tại ấp 2, xã An Phú, huyện T, tỉnh Bình Dương là của cụ Thái Văn Giánh. Đến năm 2005, cụ Thái Văn Giánh cho nhà đất trên cho con trai là Thái Hoàng Sang, ông Thái Hoàng Sang để cho con trai là ông Tuấn đứng tên. Ngày 30/6/2005, ông Tuấn được UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 87,7m² (4,5m x 19,5m) (BL: 13). Theo xác nhận của bà N tại phiên tòa thì ông Tuấn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi cụ Thái Văn Giánh vẫn còn sống, cụ Giánh không phản đối hay khiếu nại. Do đó, diện tích đất 87,7m² (4,5m x 19,5m) thuộc quyền sử dụng của ông Tuấn là có căn cứ.

[2]. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/6/2007, ông Tuấn chuyển nhượng diện tích 87,7m² (4,5m x 19,5m) cho ông Thành. Ngày 25/12/2007, ông Thành chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông L, khi chuyển nhượng các bên có làm giấy tay (BL: 180, 181). Ngày 28/11/2008, vợ chồng ông Tuấn, bà Liên ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 87,7m² (4,5m x 19,5m) thuộc thửa số 616, tờ bản đồ D3 (DC17) tại xã An Phú, huyện T, tỉnh Bình Dương cho ông L, bà L1 (BL: 182, 185).

[3]. Việc bà N cho rằng cụ Thái Văn Giánh chỉ tặng cho ông Tuấn diện tích đất 76m² (4m x 19m) là không có căn cứ. Tại phiên tòa, bà N cũng xác nhận ông L không lấn chiếm phần đất phía sau vì đã có tường nhà cố định. Theo Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) sau khi trừ đi phần giải tỏa đường cao tốc 08m phần đất còn lại 52m² (4,5m x 11,55m) trên đó còn

nhà nền gạch bông, tường xây, mái tole (BL:132) thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông L, bà L1 là có căn cứ.

[4]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N cho rằng ông L nhận chuyển nhượng 87,7m², nhà nước đã thu hồi 40,5m² đất để làm đường cao tốc nên ông L chỉ còn lại 47,2m² nhưng UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận cho ông L sử dụng 52m² đất là không phù hợp. Hội đồng xét xử nhận thấy: Sau khi nhà nước thu hồi đất để làm đường cao tốc, phần nhà đất còn lại của ông L, bà L1 là 52m² (4,5m x 11,55m), đúng vị trí, mốc giới trước đây đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Tuấn, không có biến động. Do đó, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 52m² đất còn lại cho ông L, bà L1 là đúng diện tích. Nếu có căn cứ ông L nhận tiền bồi thường, đền bù vượt quá diện tích đất ông L bị thu hồi thì bà N được quyền khởi kiện về tranh chấp đòi tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất, chứ không phải là căn cứ để bà N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L, bà L1.

Hơn nữa, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 131/2019/DS-PT ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông L và bà N đã có hiệu lực pháp luật, xác định diện tích 87,7m² (4,5m x 19,5m) thuộc quyền sử dụng của ông L. Người bảo vệ quyền lợi cho bà N cho rằng đất của ông L là đất trồng cây lâu năm nhưng UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L là có sai sót, chưa thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, nội dung này thuộc thẩm quyền xem xét, giải quyết của UBND huyện T (nay là thành phố T), đây không phải căn cứ để bà N khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5]. Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; bác đơn kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà N thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí hành chính sơ thẩm, phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Thái Ngọc N; Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 10/2020/HC-ST ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 115, Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 345 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; khoản 1 Điều 106 của Hiến pháp năm 2013; Điều 49 Luật Đất đai năm

2003 và Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ “*Hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003*”; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Thái Ngọc N đối với Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương về việc yêu cầu hủy “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01320/AP ngày 30/12/2008 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị L2”.

Về án phí hành chính sơ thẩm: Bà Thái Ngọc N được miễn; hoàn trả cho bà N số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0027159 ngày 12/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Thái Ngọc N được miễn.

3. 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. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Đường sự (3);
- Lưu VP (6), HS (1). 15b

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

Đặng Văn Ý