

Bản án số 59/2021/HC-PT

Ngày 05 - 3 - 2021

V/v khiếu kiện quyết định hành chính về  
quản lý đất đai trong trường hợp 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 Nguyễn Văn Tửu.

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thanh Duyên.  
Ông Phan Đức Phương.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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 Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2021, tại phòng xét xử số 5 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: 478/2020/TLPT-HC ngày 01 tháng 10 năm 2020; về việc “khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là: GCN.QSDD)”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2020/HC-ST ngày 18 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

**Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3916/2020/QĐPT-HC ngày 29 tháng 10 năm 2020; giữa các đương sự:**

***- Người khởi kiện:*** Bà Ngô Ái N, sinh năm 1951. Địa chỉ: Số 78 đường LL, Khóm 4, Phường 1, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

***Người đại diện theo ủy quyền:*** Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1951. Địa chỉ: Ấp CD, xã HĐK, huyện CTH, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

***- Người bị kiện:*** Ủy ban nhân dân (gọi tắt là: UBND) thị xã VC. Địa chỉ: Số 01 đường 30/4, Khóm 1, Phường 1, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng.

***Người đại diện theo ủy quyền:*** Ông Sơn Ngọc Th, Phó Chủ tịch UBND thị xã VC (có mặt).

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:*** Ông Trần Văn T, Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã VC (có mặt).

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

+ Ông Lý Bảo X. Địa chỉ: Số 80 đường LL, Khóm 4, Phường 1, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

+ Ông Lý Hoàng C, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số 104 đường THĐ, Khóm 3, Phường 1, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông C:* Ông Trương Minh M, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số 75, đường LTK, Khóm 4, Phường 1, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

+ Ông Lý Hán C1, sinh năm 1940. Địa chỉ: Số 250/4 đường NTN, Phường 4, Quận 11, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

+ Bà Lý Tổ Ph, sinh năm 1950. Địa chỉ: Số 320/30, đường CL, Khu phố 3, phường BTĐ A, quận BT, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

+ Bà Lý Mỹ H1, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số 31 đường BD, Phường 5, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Lý Hán C1 và bà Lý Mỹ H1:* Ông Lý Hoàng C.

- *Người kháng cáo bà Ngô Ái N, là người khởi kiện.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 24/7/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:* Năm 1978 bà N cùng chồng là ông Lý Hán Q khai phá được một miếng đất hoang giống mã. Phần đất này hiện nay có số đo thực tế 1.572m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 286, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại số 205B (số mới là 78), đường LL, Khóm 4, Phường 1, thị VC, tỉnh Sóc Trăng. Trong phần đất này, bà có chuyển nhượng cho 3 hộ gồm:

- Hộ bà Thái Tuyết Ph1 phần đất có diện tích 92,4m<sup>2</sup>.

- Hộ bà Nguyễn Thị Mỹ L phần đất có diện tích 89,3m<sup>2</sup>.

- Hộ ông Phan Tuấn Th1 phần đất có diện tích 89,1m<sup>2</sup>.

Các hộ mà bà N chuyển nhượng đều đã được cấp GCN.QSDĐ. Năm 2009, bà lập thủ tục xin cấp GCN.QSDĐ. Đất đã được đo đạc và được xác minh là đất không tranh chấp, nhưng ngày 20/4/2010, UBND huyện VC ban hành Quyết định số 09/QĐ-UBND, với nội dung không cấp GCN.QSDĐ cho bà hết diện tích, mà chỉ cấp cho bà 104m<sup>2</sup> (gọi tắt là: Quyết định số 09). Trong Quyết định số 09 nêu trên có ghi rõ “*phần đất bà Ngô Ái N xin đăng ký quyền sử dụng đất là thuộc sở hữu Nhà nước, nhưng chính quyền địa phương không đưa vào danh mục quản lý từ trước năm 1975 đến nay. Phần đất mà các hộ đã mua của bà N có vị trí tọa lạc chung với thửa đất của bà N, được bà N lập giấy tờ mua bán, không ai tranh chấp và được Trưởng khu 4 xác nhận đồng ý*”. Như vậy, phần đất này từ trước đến nay vợ chồng bà sử dụng ổn định và không tranh chấp với ai.

Cùng ngày 20/4/2010, UBND huyện VC ban hành Quyết định số 193/QĐ-UBND (gọi tắt là: Quyết định số 193). Tại Điều 1 của Quyết định số 193 có nội dung: Thu hồi phần đất có diện tích 1.572m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 286, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại số 205B đường LL, Khóm 4, Phường 1, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng, hiện do 04 hộ đang sử dụng, trong đó có phần đất hiện do bà N đang sử dụng là 1.301,2m<sup>2</sup> và phần đất còn lại bà N đã bán cho 03 hộ như đã nêu trên, lý do thu hồi: Xác định đây là đất công thuộc sở hữu Nhà nước.

Bà N không đồng ý với Quyết định số 09 và Quyết định số 193 nêu trên. Vì phần đất này, do vợ chồng bà tự khai phá đất hoang giồng mã từ năm 1978 và sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993. Ngoài ra, tất cả các giấy thuế đều do bà và chồng bà đứng tên nộp thuế, cả sổ giả ngoại, hồ sơ kỹ thuật cũng đều đứng tên vợ chồng bà. Khi bà chứng minh được việc sử dụng đất của mình là hợp pháp và vợ chồng bà luôn làm tròn nghĩa vụ thuế với Nhà nước, thì ngày 03/12/2010 UBND huyện VC mới ban hành Quyết định số 893/QĐ-UBND, về việc thu hồi Quyết định số 193, nhưng lại không thu hồi Quyết định số 09.

Do đó, bà N khởi kiện Quyết định số 09. Ngày 10/7/2014, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm ban hành Bản án số 13/2014/HC-PT và ngày 14/5/2015 Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng có Công văn số: 16/2015/CV-TA về việc giải thích bản án. Tại Bản án số 13 và Công văn số 16 nêu trên có nêu rõ: *“Tòa án chỉ xem xét tính hợp lệ của thẩm quyền ban hành Quyết định số 09, chứ không xem xét việc giao đất cho ai. Nếu diện tích còn lại bà N có căn cứ chứng minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình thì bà có quyền yêu cầu giải quyết, nếu cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận QSDĐ cho bà thì bà tiến hành các thủ tục để được cấp GCN.QSDĐ theo quy định”*.

Căn cứ vào Bản án số 13 và Công văn số 16 nêu trên, bà N mới là người đủ điều kiện được cấp GCN.QSDĐ đối với diện tích đất còn lại ngoài 104m<sup>2</sup> theo Quyết định số 09. Tuy nhiên, khi bà đăng ký QSDĐ thì UBND thị xã VC không chấp nhận, mà lại lấy đất của bà cấp cho ông Lý Hoàng C (em chồng bà N). Vì vậy, bà đã khởi kiện việc cấp GCN.QSDĐ trái pháp luật của UBND thị xã VC. Qua hai cấp xét xử, ngày 14/3/2019 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bản án phúc thẩm số 113/2019/HC-PT với nội dung: Tuyên hủy GCN.QSDĐ mà UBND thị xã VC cấp cho ông C và Bản án số 113 nêu trên cũng nói rõ bà Ngô Ái N là người đang trực tiếp kê khai, quản lý, sử dụng đất theo Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Đến ngày 17/4/2019, bà N làm hồ sơ gửi UBND thị xã VC xin cấp GCN.QSDĐ đối với toàn bộ phần đất mà bà đã kê khai sử dụng từ năm 1978 là khoảng 1.300m<sup>2</sup> (có trừ diện tích mà bà đã chuyển nhượng cho 03 hộ như nêu trên).

Ngày 18/6/2019, UBND thị xã VC ban hành Văn bản số 1367/UBND-KN trả lời bà N với nội dung: Quyết định số 09 chỉ cấp cho bà N 104m<sup>2</sup>, phần đất còn lại không cấp cho bà. Văn bản trả lời của UBND thị xã VC là trái pháp luật, việc viện dẫn Quyết định 09 nêu trên là không đúng, vì Quyết định 09 này đã bị

khởi kiện và trong Bản án số 113 nêu trên đã nêu rõ bà Ngô Ái N là người đang trực tiếp kê khai, quản lý, sử dụng đất theo Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Như vậy, căn cứ vào quy định pháp luật về đất đai và tất cả các giấy tờ chứng minh, thì bà N là người đủ điều kiện được cấp GCN.QSĐĐ. Do đó, việc UBND thị xã VC không cấp GCN.QSĐĐ cho bà là trái pháp luật.

Nay bà N yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy toàn bộ Công văn số 1367/UBND-KN ngày 18/6/2019 của UBND thị xã VC.

*Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện trình bày ý kiến như sau:*

Về nguồn gốc đất trước năm 1975, do chế độ cũ quản lý (đất giống mã), sau năm 1975 do Nhà nước quản lý diện tích chung khoảng 1.856m<sup>2</sup>. Đến năm 1983 ông Lý Phong T1 là cán bộ hưu thấy phần đất này bỏ hoang cây cối mọc um tùm nên vào khai phá cất một căn nhà lá ở tạm tại vị trí hiện nay là bà Ngô Ái N đang ở (nhà quay mặt ra hướng biển). Đến năm 1984 ông Lý Phong T1 đến gặp ông Phạm Văn H2 nguyên là Chủ tịch UBND huyện VC trước đây xin phép cất nhà tạm cho con ở vì nhà ở trong chợ quá chật hẹp (xin phép bằng miệng). Năm 1990, ông Lý Phong T1 chết, bà H3 cùng con là ông Lý Hán Q (chồng bà N) tiếp tục sử dụng phần đất này. Đến tháng 02/1992 ông Lý Hán Q có đơn xin cất, sửa nhà trên phần đất ông Lý Phong T1 xin cất nhà ở tạm vào năm 1984 và được UBND huyện VC ký xác nhận với nội dung: chấp thuận cho cất, sửa nhà trên phạm vi sở hữu, nhà quay mặt ra hướng lộ LL (*kèm Đơn xin phép cất nhà tháng 02/1992*). Đến tháng 11/1996 ông Lý Hán Q có đơn xin xác nhận chủ quyền đất thổ cư và được ông Phạm Văn H2 nguyên là Chủ tịch UBND huyện VC ký xác nhận với nội dung: sau năm 1975 phần đất từ trạm điện lực đến khu nhà cất dở dang (hiện còn) là đất công thổ, giống mã không ai khai phá (*kèm Đơn xin xác nhận chủ quyền đất thổ cư ngày 16/11/1996 và sơ đồ*). Trong quá trình xin phép cất tạm một căn nhà lá cho con ở, ông Lý Phong T1 đã tự ý cho và bán bằng giấy tay cho 02 hộ thuộc phần đất công thổ của nhà nước chưa được quản lý diện tích 204m<sup>2</sup>.

Đến năm 1997, bà Trần Xái H3 chết (vợ ông Lý Phong T1), tiếp đến năm 1998 ông Lý Hán Q chết, bà Ngô Ái N tiếp quản căn nhà trên. Năm 2004, 2005 bà N bán bằng giấy tay 03 nền đất ở phía sau nhà thuộc thửa 286 cho 3 hộ dân thuộc phần đất công thổ diện tích 192m<sup>2</sup> (*có xác nhận UBND khu 4, sơ đồ kèm theo*). Phần đất này có số đo thực tế diện tích 1.572m<sup>2</sup>, thuộc thửa 286, tờ bản đồ số 04 tọa lạc Khóm 4, Phường 1, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng (bao gồm phần đất ở bà N đã bán bằng giấy tay cho 03 hộ trước đây).

Đến 28/02/2005, các con ông Lý Phong T1 họp thân tộc tại UBND thị trấn VC, huyện VC, tỉnh Sóc Trăng để phân chia thừa kế phần đất (thửa 286) và nhà của ông Lý Phong T1 và bà Trần Thị Xái H3 để lại. Các anh chị em cùng thống nhất thỏa thuận phân chia, trong đó có bà Ngô Ái N tham dự và đồng ý có ký tên vào biên bản họp gia tộc (*kèm biên bản họp thân tộc ngày 28/02/2005*).

Năm 2009, bà N có đơn xin cấp GCN.QSĐĐ thửa số 286, tờ bản đồ số 04 tọa lạc Khóm 4, Phường 1, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng. UBND giao cơ quan chức

năng xác minh là đất tranh chấp nên không đồng ý cấp giấy chứng nhận, từ đó phát sinh tranh chấp, khởi kiện đến nay.

Riêng về phần Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 20/4/2010 của Chủ tịch UBND huyện VC tại Điều 1 nêu: Bác đơn yêu cầu xin đăng ký cấp giấy chứng nhận trên phần đất thuộc thửa số 286, tờ bản đồ số 04 tọa lạc Khu 4, thị trấn VC và chỉ chấp nhận cho bà Ngô Ái N đăng ký cấp giấy chứng nhận trên phần đất và nhà hiện đang sử dụng diện tích 104m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 286; bà N tiếp tục khiếu nại và được Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng trả lời tại Quyết định số 100/QĐKN-CTUBND ngày 16/11/2010 với nội dung công nhận Quyết định số 09/QĐ-UBND (kèm theo Quyết định số 09/QĐ-UBND, Quyết định số 100/QĐKN-CTUBND).

Còn việc UBND huyện VC ban hành Quyết định số 193/QĐ-UBND ngày 20/04/2010 với nội dung: Thu hồi phần đất có diện tích 1.572m<sup>2</sup>, thửa số 286, tờ bản đồ số 04 tọa lạc Khu 4, thị trấn VC, tỉnh Sóc Trăng với lý do thu hồi: xác định đây là đất công thuộc sở hữu Nhà nước. Tuy nhiên đến ngày 03/12/2010, UBND huyện VC lại ban hành Quyết định số 983/QĐ-UBND thu hồi Quyết định số 193/QĐ-UBND là thực hiện theo ý kiến chỉ đạo tại Công văn số 132/CTUBND-KN của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng với nội dung là giao UBND huyện VC thu hồi Quyết định số 193/QĐ-UBND với lý do là chưa đảm bảo các điều kiện thu hồi quy định tại Điều 38 Luật Đất đai năm 2003 (kèm theo Quyết định số 193/QĐ-UBND, Quyết định số 983/QĐ-UBND, Công văn số 132/CTUBND-KN).

Hiện nay các quyết định của UBND các cấp đã hết thời hiệu khiếu nại và có hiệu lực thi hành.

Tóm lại việc tranh chấp, khởi kiện phần đất diện tích 1.572m<sup>2</sup>, thửa số 286, tờ bản đồ số 04 tọa lạc Khóm 4, Phường 1, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng đã được giải quyết bởi cơ quan hành chính hai cấp là UBND thị xã VC, UBND tỉnh Sóc Trăng và ba cấp TAND thị xã, TAND tỉnh, TAND cấp cao đều không chấp nhận yêu cầu cấp giấy chứng nhận tại thửa 286 của bà Ngô Ái N. Như vậy phần đất tranh chấp khiếu nại coi như đã được giải quyết xong.

Từ những cơ sở và tài liệu chứng cứ nêu trên cho thấy việc bà Ngô Ái N căn cứ vào bản án số 113/2019/HC-PT của TAND cấp cao yêu cầu UBND thị xã VC cấp giấy chứng nhận trên phần đất thân tộc là không phù hợp với các quy định về đất đai; đồng thời yêu cầu TAND tỉnh Sóc Trăng hủy Công văn số 1367/UBND-KN là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ UBND các cấp đều bố trí nơi tiếp công và phân công công chức tiếp công dân để tiếp nhận đơn thư và trả lời những phản ánh, kiến nghị, khiếu nại của công dân khi có yêu cầu là thực hiện theo quy định của Luật Tiếp công dân năm 2013; mặc khác bà Ngô Ái N lợi dụng việc trả lời đơn thư nơi tiếp công dân để tiếp tục khiếu nại, khiếu kiện kéo dài là không có cơ sở chấp thuận. Vì lẽ trên, UBND thị xã VC đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của bà Ngô Ái N.

*Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Bảo X trình bày ý kiến như sau: Thống nhất với yêu cầu của bà Ngô Ái N, không có ý kiến gì thêm.*

*Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Hoàng C trình bày ý kiến như sau:*

Việc UBND thị xã VC ban hành Công văn số 1367/UBND-KN ngày 18/6/2019 về việc không đồng ý cấp GCN.QSĐĐ đối với toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 286, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại đường LL, Khóm 4, Phường 1, thị xã VC là đúng theo quy định của pháp luật, vì phần đất này có nguồn gốc là của cha mẹ ông, khi giải phóng chính quyền cách mạng quản lý, cha mẹ ông là người có công với cách mạng, đồng thời cũng là cán bộ giữ nhiều chức vụ quan trọng trong thời kỳ quân quản tại địa phương, đã trực tiếp khai phá phần đất này để trồng trọt và cất nhà ở, đến năm 1983 phần đất được hình thành, cha mẹ ông có 06 người con trong đó có chồng bà N là ông Lý Hán Q (đã chết năm 1998), khi còn sống thì vợ chồng ông Q, bà N sống chung nhà với cha mẹ ông. Tại Biên bản họp gia tộc ngày 28/02/2005, do cha mẹ chết không để lại di chúc nên tất cả các anh chị em thỏa thuận họp gia tộc tại UBND phường 1, thị xã VC, trong đó bà N thay mặt ông Q (do khi đó ông Q đã chết) thống nhất xác định phần đất và tài sản của gia đình rõ ràng là di sản thừa kế của ông Lý Phong T1 và bà Trần Thị Xái H3, các anh em đều được hưởng một phần trong thửa đất. Giấy tờ mua bán đất ngày 27/12/1989, khi còn sống cha ông có lập giấy tờ bán cho ông Châu Ngọc Q1 diện tích đất 84m<sup>2</sup> (một phần của thửa đất nêu trên), khi đó ông Q có ký tên vào giấy tờ này với tư cách là người chứng kiến. Giấy mua án ngày 01/7/1988 của bà Trần Thị Y bán cho ông Lâm Hoàng D, nội dung xác định bà Y được ông T1 cho mượn phần đất cất nhà lá ở tạm. Khi bà Y không sử dụng bán nhà cho ông D, bà chỉ lấy tiền cây lá, còn tiền đất bà trả cho ông T1, có sự đồng ý của ông T1, ông Q cũng ký tên trong giấy mua bán với tư cách là người chứng kiến. Tại đơn của ông Lý Hán Q ngày 16/11/1996 cũng trình bày nội dung ông Lý Phong T1 là cán bộ nhà nước được chính quyền chiếu cố cho phép đến khai phá đất hoang giống mã đề cất nhà, qua nhiều năm khai phá đến năm 1983 hình thành diện tích đất của gia đình. Như vậy, cho thấy ông Q còn sống cũng đã xác định nguồn gốc đất này là của cha khai phá.. Ngoài ra các lời trình bày của ông Phạm Văn H2, ông Lâm Hoàng D, ông Châu Ngọc Q1, ông Ngô Quang Nh, bà Lý Thiều C2, ông Huỳnh Đức L1, ông Nguyễn Tấn K đều là những cán bộ hưu trí công tác tại địa phương đều xác định phần đất tranh chấp là có nguồn gốc của ông Lý Phong T1 khai phá, sử dụng.

Trước đây bà N đã có ý định chiếm đoạt toàn bộ diện tích đất nêu trên và đã đi đăng ký xin cấp giấy phần đất này nhưng không được UBND huyện VC đồng ý cấp giấy chứng nhận nên bà N đã khiếu nại và được Chủ tịch UBND huyện VC ban hành Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 20/4/2010 bác khiếu nại của bà N, chỉ chấp nhận cho bà N đăng ký theo hiện trạng diện tích 104m<sup>2</sup>. Bà N tiếp tục khiếu nại đến UBND tỉnh Sóc Trăng và được Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định số 100/QĐKN-CTUBND ngày 18/11/2010 cũng đã

bác đơn khiếu nại của bà N. Bà N khởi kiện tại Tòa án thị xã VC. Ngày 15/5/2014, Tòa án thị xã VC xét xử và ban hành Bản án số 03/2014/HC-ST, bác đơn khởi kiện của bà N về việc yêu cầu hủy quyết định số 09 nêu trên của Chủ tịch UBND huyện VC. Bà N kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên. Ngày 10/7/2014, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử và ban hành bản án số 13/2014/HC-PT, bác kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Án có hiệu lực anh em ông đi đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên và được UBND thị xã VC cấp GCN.QSĐĐ. Bà N tiếp tục khởi kiện tại Tòa án tỉnh Sóc Trăng yêu cầu hủy GCN.QSĐĐ đã cấp cho anh em của ông. Tại Bản án số 26/2017/HCTST ngày 29/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã bác đơn khởi kiện của bà N. Bà N kháng cáo bản án đến Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, do phát sinh căn nhà tạm của ông Lý Bảo X, con trai của bà N liền kề có trùng 62m<sup>2</sup> đất trong giấy chứng nhận đã cấp cho anh em ông, Tòa án xác định đất còn tranh chấp với ông Lý Bảo X nên Tòa án cấp cao chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N hủy GCN.QSĐĐ nêu trên. Ngoài ra, bản án không có nội dung công nhận QSĐĐ đã cấp cho anh em ông là của bà N. Như vậy, phát sinh thêm việc ông Xuyên xây dựng căn nhà tạm vào năm 2014 lấn qua phần đất của anh em của ông là 62m<sup>2</sup>. Do đây là án hành chính không giải quyết tranh chấp đất nên ông đang khởi kiện đến Tòa án nhân dân thị xã VC để đòi lại phần đất này do ông Xuyên chiếm thêm.

Hai quyết định hành chính của thị xã và tỉnh vẫn còn giá trị pháp lý chỉ chấp nhận cho bà N kê khai đăng ký theo hiện trạng bà đang sử dụng diện tích là 104m<sup>2</sup>. Nay bà xin kê khai hết toàn bộ phần đất là không phù hợp nội dung giải quyết của người có thẩm quyền, bà N trình bày những giấy tờ chứng minh để được cấp giấy chứng nhận toàn bộ thửa đất là hoàn toàn không có căn cứ. Từ những tình tiết nêu trên ông rất đồng tình với nội dung Công văn số 1367/UBND-KN ngày 18/6/2019 của Chủ tịch UBND thị xã VC về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Ngô Ái N. Do đó đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N.

*Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Hán C1 và bà Lý Mỹ H1 trình bày như sau: Ông Cường, bà Hoa thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông Lý Hoàng C tại phiên tòa và không có ý kiến gì thêm.*

*Tại bản án hành chính sơ thẩm số 04/2020/HC-ST ngày 18 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; Điều 157; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 194; khoản 1 Điều 348 và khoản 1 Điều 358 của Luật tổ tụng hành chính.

Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 32 của Nghị quyết số 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:

Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Ngô Ái N, về việc yêu cầu: Hủy Công văn số 1367/UBND-KN ngày 18/6/2019 về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Ngô Ái N.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 29 tháng 6 năm 2020, bà Ngô Ái N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, lý do không đồng ý bản án sơ thẩm, do: Bà N là người đủ điều kiện để được cấp GCN.QSĐĐ đối với toàn bộ diện tích thửa đất số 286, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại số 205B (số mới là 78) đường LL, Khóm 4, Phường 1, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng. Vì thế, bà N yêu cầu Tòa phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà N, sửa án sơ thẩm: Hủy toàn bộ Công văn số 1367/UBND-KN ngày 18/6/2019 của UBND thị xã VC, về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Ngô Ái N.

*Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:*

- Người kháng cáo, bà Ngô Ái N, do ông Nguyễn Minh H đại diện, trình bày: Vẫn giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo ngày 29/6/2020 đã nêu trên. Ngoài ra tại phiên tòa phúc thẩm ông Hiếu thừa nhận đơn xin xác nhận chủ quyền đất thổ cư ngày 16/11/1996 là do ông Lý Hán Q lập. Ông Hiếu yêu cầu Tòa phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà N. Hủy Công văn số 1367/UBND-KN ngày 18/6/2019, yêu cầu UBND thị xã VC thực hiện công vụ cấp GCN.QSĐĐ thửa 286 cho bà Ngô Ái N.

- Người bị kiện UBND thị xã VC do ông Sơn Ngọc Th làm đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện ông Trần Văn T đều trình bày: Bảo lưu lời trình bày tại cấp sơ thẩm như đã nêu tại phần nội vụ án nêu trên và yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm bác kháng cáo của bà N, giữ nguyên án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Hùng C cùng người đại diện của ông C là ông Trương Minh M trình bày: Bảo lưu lời trình bày tại cấp sơ thẩm như đã nêu tại phần nội vụ án nêu trên và yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm bác kháng cáo của bà N, giữ nguyên án sơ thẩm.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính, không có vi phạm.

*Về nội dung:* Trên cơ sở xem xét chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, thấy rằng bà Ngô Ái N căn cứ vào Bản án phúc thẩm số 113/2019/HC-PT ngày 14/3/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh để yêu UBND thị xã VC cấp GCN.QSĐĐ thửa 286 cho bà N, nhưng Bản án số 113/2019/HC-PT vừa nêu không có công nhận đất là của bà N và 09/QĐ-UBND của UBND huyện (nay là thị xã) VC giải quyết đã bác yêu cầu của bà N, tại cấp phúc thẩm không có chứng cứ mới, xét quyết định của Tòa cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật nên đề nghị Hội

đồng xét xử bác kháng cáo của bà N, giữ nguyên án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

### - Về thủ tục:

[1] Tòa sơ thẩm xét xử ngày 18 tháng 6 năm 2020 đến ngày 29 tháng 6 năm 2020 bà Ngô Ái N có đơn kháng cáo nên kháng cáo của bà N là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 206 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Tòa sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện; thẩm quyền giải quyết; thời hiệu khởi kiện là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32 và Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về pháp luật áp dụng: Việc khiếu nại của bà N kéo dài từ năm 2010 đến nay qua các thời kỳ áp dụng pháp luật khác nhau nên căn cứ khoản 1 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Tòa áp dụng văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm để giải quyết.

### - Về nội dung:

[1] Người khởi kiện yêu cầu hủy Công văn số 1367/UBND-KN, ngày 18/6/2019 của UBND thị xã VC, về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Ngô Ái N, với lý do bà N cho rằng phần đất thuộc thửa 286 là do bà và chồng là ông Lý Hán Q khai phá từ năm 1978 và sử dụng cho đến nay nên việc UBND thị xã VC không đồng ý cấp GCN.QSĐĐ cho bà là không đúng theo quy định của pháp luật. Xét:

[1.1] Ngày 28/5/2019 bà N có Đơn đề nghị cấp GCN.QSĐĐ và tài sản khác gắn liền với đất gửi đến UBND thị xã VC (BL90). Ngày 30/5/2019, Chủ tịch UBND thị xã VC ban hành văn bản số 1207/UBND-KN về việc giao cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã VC chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan và UBND Phường 1 chịu trách nhiệm xem xét, xử lý nội dung đơn kiến nghị của bà N (BL89). Ngày 12/6/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã VC ban hành Văn bản số 84/BC-CNVPĐKĐĐ gửi đến UBND thị xã VC (BL88). Ngày 18/6/2019, UBND thị xã VC ban hành Công văn số 1367/UBND-KN về việc trả lời kiến nghị của bà Ngô Ái N, có nội dung chính như sau: “- Việc bà Ngô Ái N yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất thuộc thửa 286, tờ bản đồ 04, tọa lạc nhóm 4, Phường 1, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng với cơ sở pháp lý bà đưa ra là theo Bản án số 113/2019/HC-PT ngày 14/3/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng bản án chỉ tuyên chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lý Hoàng C và không có nội dung công nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lý Hoàng C là của bà Ngô Ái N.

- Do đó để có cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Ái N thì thực hiện theo Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 20/4/2010 của UBND huyện VC nhưng do Quyết định số 09/QĐ-UBND chỉ chấp thuận cấp cho bà hiện trạng căn nhà đang ở có diện tích 104m<sup>2</sup>; ngoài căn nhà nêu trên các yêu cầu khác của bà đã bị bác đơn tại điểm a Điều 1 của Quyết định số 09/QĐ-

*UBND ngày 20/4/2010 của UBND huyện VC. Nên việc bà yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 286, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại khóm 4, Phường 1 là không có cơ sở”.*

[1.2] Việc này Hội đồng xét xử thấy rằng, vào ngày 20/4/2010, Chủ tịch UBND huyện VC (nay là thị xã VC) có ban hành Quyết định số 09/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Ngô Ái N, cư ngụ nhà số 205B, đường LL, Khu 4, thị trấn VC, huyện VC (gọi tắt là: Quyết định 09), đã giải quyết: Bác nội dung yêu cầu của bà Ngô Ái N, xin được đăng ký cấp GCN.QSDĐ trên phần đất thuộc thửa số 286 nêu trên; chấp thuận cho bà Ngô Ái N được phép đăng ký cấp GCN.QSDĐ trên phần đất theo hiện trạng (phần đất và nhà bà N hiện đang sử dụng có diện tích 104m<sup>2</sup>, thuộc một phần của thửa 286 nêu trên) (BL126, 127). Bà N không đồng ý Quyết định số 09 nên đã tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng. Ngày 16/11/2010, Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định số 100/QĐKN-CTUBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Ngô Ái N (gọi tắt là: Quyết định 100), đã giải quyết: Công nhận Quyết định số 09; bác đơn khiếu nại của bà N về việc yêu cầu cấp GCN.QSDĐ có diện tích 1.676m<sup>2</sup> thuộc thửa 286 (BL145, 146, 147).

- Ngày 17/5/2012, bà Ngô Ái N làm đơn khởi kiện Quyết định số 09 tại Tòa án nhân dân huyện VC (nay là thị xã VC). Ngày 15/5/2014, Tòa án nhân dân thị xã VC ban hành Bản án số 03/2014/HC-ST, đã giải quyết: Bác đơn khởi kiện của bà Ngô Ái N về yêu cầu Tòa án hủy quyết định số 09. Bà N tiếp tục kháng cáo Bản án số 03/2014/HC-ST nên ngày 10/7/2014, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm và ban hành Bản án số 13/2014/HC-PT, đã giải quyết: Bác đơn kháng cáo của bà Ngô Ái N; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2014/HC-ST.

- Ngày 10/6/2016, UBND thị xã VC cấp GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 712529, cho ông Lý Hoàng C là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm: Ông Lý Hán C1, bà Lý Tô Ph, bà Lý Mỹ H1, đối với phần đất thuộc thửa số 06, tờ bản đồ số 81 (một phần của thửa cũ 286, tờ bản đồ số 04), tọa lạc Khóm 4, Phường 1, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng (BL143). Ngày 10/8/2017, bà N khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc yêu cầu hủy GCN.QSDĐ số CB 712529 đã cấp cho ông Lý Hoàng C. Ngày 29/12/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm và ban hành Bản án số 26/2017/HC-ST, đã giải quyết: Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Ngô Ái N về việc yêu cầu hủy GCN.QSDĐ CB 712529 (BL 102 đến 105). Bà N kháng cáo bản án sơ thẩm, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa xét xử phúc thẩm và ban hành Bản án số 113/2019/HC-PT ngày 14/3/2019, đã giải quyết: Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Ngô Ái N, sửa bản án sơ thẩm; cụ thể: chấp nhận đơn khởi kiện của bà Ngô Ái N về việc yêu cầu hủy GCN.QSDĐ số CB 712529 (BL20 đến 23).

Như vậy, với quá trình giải quyết nêu trên cho thấy Quyết định số 09 và Quyết định số 100 đang có hiệu lực pháp luật chỉ chấp nhận cho bà N được kê khai đăng ký và cấp GCN.QSDĐ một phần diện tích thửa 286 là 104m<sup>2</sup>, phần còn lại không cấp vì cho rằng đây là đất của ông Lý Phong T1 là cha của ông Lý

Hán Q (chồng bà N) khai phá sử dụng sau năm 1975 nên không cấp cho bà N mà UBND thị xã VC căn cứ vào Biên bản họp gia tộc ngày ngày 28/02/2005 (BL166) để cấp GCN.QSDĐ cho ông Lý Hoàng C và sau đó GCN.QSDĐ cấp cho ông Lý Hoàng C bị hủy bởi bản án hành chính phúc thẩm số 113/2019/HC-PT vừa nêu trên. Như vậy, từ khi giải quyết bởi Quyết định số 09 thì bà N vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất 286 đến nay không ai khác.

[2] Về Biên bản họp gia tộc ngày 28/02/2005, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về quá trình sử dụng đất của ông Lý Phong T1: Người bị kiện thừa nhận: *“phần đất bà Ngô Ái N xin đăng ký QSDĐ là thuộc sở hữu Nhà nước, nhưng chính quyền địa phương không đưa vào danh mục quản lý từ trước năm 1975 đến nay”* (Quyết định 09 nêu). Tại phiên tòa sơ thẩm người bị kiện nêu: *“Đến năm 1983 ông Lý Phong T1 là cán bộ hưu thấy phần đất này bỏ hoang cây cối mọc um tùm nên vào khai phá cất một căn nhà lá ở tạm tại vị trí hiện nay là bà Ngô Ái N đang ở (nhà quay mặt ra hướng biển). Đến năm 1984 ông Lý Phong T1 đến gặp ông Phạm Văn H2 nguyên là Chủ tịch UBND huyện VC trước đây xin phép cất nhà tạm cho con ở vì nhà ở trong chợ quá chật hẹp (xin phép bằng miệng). Năm 1990 ông Lý Phong T1 chết, bà Hy cùng con là ông Lý Hán Q (chồng bà N) tiếp tục sử dụng phần đất này. Đến tháng 02/1992 ông Lý Hán Q có đơn xin cất, sửa nhà trên phần đất ông Lý Phong T1 xin cất nhà ở tạm vào năm 1984 và được UBND huyện VC ký xác nhận với nội dung: Chấp thuận cho cất, sửa nhà trên phạm vi sở hữu, nhà quay mặt ra hướng lộ LL. Đến tháng 11/1996 ông Lý Hán Q có đơn xin xác nhận chủ quyền đất thổ cư và được ông Phạm Văn H2 nguyên là Chủ tịch UBND huyện VC ký xác nhận với nội dung: sau năm 1975 phần đất từ trạm điện lực đến khu nhà cất dở dang (hiện còn) là đất công thổ, giống mã không ai khai phá”. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất bà N xin được cấp GCN.QSDĐ có nguồn gốc là đất công nhưng không được chính quyền địa phương quản lý, ông Lý Phong T1, ông Lý Hán Q, bà Ngô Ái N vào khai phá trước năm 1980 là có căn cứ, do có nhiều người dân địa phương biết như bà Dương Thị Kim Khuê (BL381), ông Châu Ngọc Qui (BL380)... , đến năm 1983 UBND huyện VC thừa nhận biết được ông Lý Phong T1 vào khai phá nhưng không ngăn cản, sau đó năm 1984 ông Lý Phong T1 xin cất nhà tạm cho ông Lý Hán Quan và bà Ngô Ái N ở thì UBND huyện VC đồng ý. Theo xác nhận của ông Phạm Văn H2 nguyên Chủ tịch UBND huyện VC thời điểm năm 1984 có nội dung: “Về việc khai phá đất giống mã của ông Lý Phong T1. Sau năm 1975, phần đất từ trạm điện lực đến khu nhà cất dở dang (hiện còn) là đất công thổ, giống mã không ai khai phá cây mọc um tùm, từ năm 1983 ông Lý Phong T1 có tự khai phá đến năm 1984 ông Lý Phong T1 có đến UBND huyện xin phép cất nhà tạm để con ở, vì nhà trong chợ quá chật, từ đó đến nay con ông là Lý Hán Q vẫn quản lý đến nay. Vậy tôi xin xác nhận phần đất nêu trong đơn là đúng, nhờ UBND thị trấn nghiên cứu xem xét cho cháu Lý Hán Q” (BL185). Từ viện dẫn trên xác định đất bà N xin được cấp GCN.QSDĐ đã được ông Lý Phong T1 khai phá chính thức trước năm 1983 đến năm 1984 ông T1 cất nhà tạm cho con là ông Lý Hán Q và bà Ngô Ái N vào ở và chính thức khai phá, sử dụng đến nay (năm 1992 nhà tạm của ông T1 không còn mà nhà hiện nay số*

205B là do ông Lý Hán Q cất mới năm 1992). Nên: Biên bản họp gia tộc ngày 28/02/2005 (BL 166) ông Lý Hoàng C cho rằng bà N đã thừa nhận phần đất bà N xin cấp GCN.QSĐĐ thửa 286 là di sản của ông Lý Phong T1 để lại, nên đã đồng ý phân chia là không có căn cứ đối với thửa đất 286 (trừ căn nhà số 104 của ông Lý Phong T1 nằm ngoài thửa đất 286), bởi: Ông Lý Phong T1 (chết năm 1990) phát sinh thừa kế, tại thời điểm này ông Lý Phong T1 không có bất cứ giấy tờ gì về phần đất thửa 286, trong khi Luật đất đai năm 1987 không có quy định về thừa kế quyền sử dụng đất. Nghị quyết số 02/HĐTP-TANDTC, ngày 19/10/1990, hướng dẫn thi hành Pháp lệnh thừa kế tại Điều 4 nêu: “Di sản bao gồm tài sản riêng của người chết, phần tài sản của người chết trong khối tài sản chung với người khác, quyền về tài sản do người chết để lại.

*Tài sản gồm có tư liệu sinh hoạt, tư liệu sản xuất, các thu nhập hợp pháp khác”.*

Khi xác định di sản, cần chú ý là: “...Đất đai thuộc quyền sở hữu toàn dân, quyền sử dụng đất được giao không phải là quyền sở hữu về tài sản của công dân nên không thể trở thành di sản khi công dân chết. Các tranh chấp về di sản có liên quan đến quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai”.

Như vậy, tại thời điểm ông T1 chết thì đất đai vẫn chưa được công nhận là di sản thừa kế, mà được điều chỉnh theo pháp luật đất đai. Luật đất đai năm 1987 có các quy định: Điều 1 “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý...Người đang sử dụng đất đai hợp pháp được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật này”; tại điểm a, b khoản 3 phần II và khoản 4 phần III Thông tư số 302 TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng Cục quản lý ruộng đất nêu: “II - Điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có đủ đồng thời 2 điều kiện sau:

a) Khu đất đang sử dụng đã được thể hiện đầy đủ trên bản đồ địa chính, nghĩa là đã xác định rõ vị trí, hình thể, ranh giới sử dụng, loại ruộng đất và diện tích của từng thửa.

b) Diện tích đất đang sử dụng đã được ghi vào sổ địa chính mà đến nay không có biến động, nghĩa là đã được xác định quyền sử dụng hợp pháp đến thời điểm xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

III - Đối tượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Nông dân cá thể: Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên diện tích đất ở, đất để sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp theo đúng mức qui định của Hội đồng nhân dân tỉnh về những loại đất này đối với nông dân cá thể (Điều 28 Luật Đất đai)”. Với các quy định của Luật đất đai năm 1987 thì đến thời điểm ông T1 chết, ông T1 đã không hội đủ các điều kiện để được cấp GCN.QSĐĐ thửa 286.

- Đến thời điểm thi hành Luật đất đai năm 1993 thì bà Xáy H3 chết năm 1997. Điều 30 Luật đất đai năm 1993 quy định. “Không được chuyển quyền sử

dụng đất trong những trường hợp sau đây: 1) Đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp”. Như vậy, với các quy định trên thì tại thời điểm ông Lý Phong T1 và bà Trần Thị Xáy H3 chết thì phần đất thửa 286 ông T1, bà Xáy H3 không phải là chủ sử dụng đất do ông bà không có tên trong sổ Bộ Địa chính và không đủ điều kiện để được cấp GCN.QSĐĐ theo Luật đất đai năm 1987 và Luật đất đai năm 1993 vì thế xác định thửa đất 286 không phải là di sản của ông Lý Phong T1 và bà Trần Thị Xáy H3 để lại. Cho nên, Biên bản họp gia tộc ngày 28/02/2005 không có giá trị pháp lý, không được công nhận do đất không phải là di sản của ông T1, bà Xáy H3 để lại theo quy định tại Điều 4 Pháp lệnh thừa kế năm 1990; hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/HĐTP-TANDTC, ngày 19/10/1990 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 637, 739 Bộ luật dân sự năm 1995, được hướng dẫn tại khoản 1 Phần II Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất thửa 286 của ông Lý Hán Q và bà Ngô Ái N. Xét: Theo đơn xin phép cất nhà tháng 02 năm 1992 của ông Lý Hán Q, được UBND huyện VC, chấp thuận ngày 25/02/1992 (BL29, 30), thì ông Lý Hán Q là chủ căn nhà số 205B gắn liền thửa đất 286, Khu 4, thị trấn VC, huyện VC, tỉnh Hậu Giang (nay là thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng); Tại xác nhận ngày 19/11/1996 của ông Phạm Văn H2 (nguyên Chủ tịch UBND huyện VC, BL 185) đã xác định: “...đến năm 1984 ông Lý Phong T1 có đến UBND huyện xin phép cất nhà tạm để con ở, vì nhà trong chợ quá chật, từ đó đến nay con ông là Lý Hán Q vẫn quản lý đến nay”; Theo sổ hộ khẩu gia đình ông Lý Hán Q do Công an huyện VC lập ngày 12/12/1995 (BL 10, 11, 12), có nội dung: “Họ và tên chủ hộ: Lý Hán Q; số nhà 205B, đường phố, ấp: LL, Khu 4; Phường, xã, thị trấn: VC; huyện, thị xã: VC”. Trong hộ có: Chủ hộ: Ông Lý Hán Q, vợ là Ngô Ái N, con là Lý Bảo X, Lý Hiền N, Lý Hiền T3...; Theo sổ dã ngoại của thị trấn VC lập năm 1993-1994 thì phần đất thửa 286, diện tích 2.156m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại Khu 4, thị trấn VC do ông Lý Hán Q đứng tên kê khai đăng ký; Theo Biên lai thu thuế thổ trạch tháng 12/1989 (BL 35), thuế nhà, đất năm 1996 (BL 36), 1997 (BL41), 1998 (BL44) ...thì ông Lý Hán Q là chủ nhà số 205B, thị trấn VC. Sau khi ông Q chết thì bà N tiếp tục nộp thuế nhà đất; về thuế nông nghiệp ông Lý Hán Q là người nộp thuế nông nghiệp hàng năm với diện tích 0,185ha, địa chỉ Khu 4, thị trấn VC từ năm 1996 đến khi ông Q chết thì bà N là người nộp thuế đất nông nghiệp (BL37, 38, 39, 40, 43, 46, 47); Tại xác nhận ngày 03/5/2018, bà Dương Thị Kim Khuê, sinh năm 1960, cư trú tại số 85/19 đường LL, Khóm 4, Phường 1, thị xã VC (BL381), khai: Sau giải phóng khoảng năm 1978 vợ chồng bà N có khai hoang đất giồng mã tọa lạc tại Khóm 4, Phường 1, thị xã VC. Tôi thấy vợ chồng bà N là người trực tiếp khai phá đất này, thời điểm đó đất này còn hoang sơ, cây rỏ rậm rạp, rần rết rất nhiều...; Tại Giấy xác nhận ngày 01/6/2018 ông Châu Ngọc Qui (BL380), Khu 4, Phường 1, thị xã VC, khai: Năm 1989 ông Lý Phong T1 (cha của ông Lý Hoàng C) có bán cho tôi một miếng đất thổ cư tọa lạc tại 205C nay số mới là 74 đường LL, Khóm 4, Phường 1, thị xã VC. Giá chuyển nhượng là 400.000 bốn trăm ngàn) đồng. Hiện nay phần đất này tôi đã

được cấp GCN.QSDD. Vị trí đất của tôi giáp với ông Lâm Hoàng D số 76 và kế đến là đất của bà Ngô Ái N số 78 (số cũ là 205B); Tại bản án hành chính phúc thẩm số: 113/2019/HC-PT, ngày 14/3/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giải quyết khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai thuộc trường hợp thu hồi GCN.QSDD, đã nhận định: “[3]...*Mặt khác, diện tích đất UBND thị xã VC đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi: Đất do Nhà nước quản lý cấp cho ông Lý Hoàng C là không đúng thực tế, vì đất do bà Ngô Ái N đang kê khai, quản lý, sử dụng...*,[4] *Từ phân tích trên, có căn cứ để xác định UBND thị xã VC đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 940,6m<sup>2</sup> đất cho ông Lý Hoàng C, nay là thửa đất số 6, tờ bản đồ số 81, thửa đất tại Khóm 4, Phường 1, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng không đúng quy định của pháp luật...*”. Bản án phúc thẩm số 113/2019/HC-PT nêu trên đã quyết định: “*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Ái N về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lý Hoàng C số CB 712529 số vào sổ CH 004786 diện tích 940,6m<sup>2</sup>, loại đất HNK vào ngày 10/6/2016, đất tọa lạc tại số 76 (số cũ 205B) đường LL, Khóm 4, Phường 1, thị xã VC, tỉnh Sóc Trăng*” (BL222, 23).

[3] Với những chứng cứ vừa nêu tại mốc đơn [1] và [2] nêu trên về quá trình quản lý, sử dụng đất của ông Lý Phong T1, bà Trần Thị Xáy Hy; ông Lý Hán Q, bà Ngô Ái N và quá trình khiếu nại của bà Ngô Ái N, quá trình giải quyết khiếu nại của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và quá trình xét xử của Tòa án các cấp, đối chiếu quy định tại khoản 9 Điều 3; điểm g khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 thì bà Ngô Ái N đủ điều kiện để được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thông qua việc cấp GCN.QSDD thửa 286 mà bà đang quản lý, sử dụng, có diện tích theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, do Tòa án lập ngày 02/10/2019 và Sơ đồ hiện trạng đề ngày 21/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng (BL212 đến 216), đã thể hiện: Phần đất bà N yêu cầu được cấp GCN.QSDD thuộc thửa 286 cũ, thì gồm có thửa số 06, tờ bản đồ số 81 và thửa số 200, tờ bản đồ số 73, tổng diện tích là 1.452,1m<sup>2</sup>. Do đất là của ông Lý Phong T1, ông Lý Hán Q, bà Ngô Ái N tự khai phá từ trước năm 1983 đến năm 1983 UBND huyện VC chính thức xác nhận và đến năm 1984 UBND huyện VC đồng ý cho ông T1 cất nhà trên thửa đất 286 để cho con trai là Lý Hán Q, con dâu là Ngô Ái N ở, đến năm 1992 UBND huyện VC cho phép ông Lý Hán Q xây lại nhà mới trên thửa đất 286 (nhà số 205B cũ) ông Q, bà N ở và sử dụng ổn định, liên tục, công khai, nộp thuế nhà, đất từ năm 1984 đến nay không ai tranh chấp (*trừ các đồng thừa kế của ông T1, bà Xáy Hy tranh chấp không được công nhận như nhận định tại mốc đơn [2] nêu trên*, nên việc sử dụng đất của bà N đáp ứng đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 9; điểm g khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 được Hướng dẫn tại các Điều 18, 21 và 36 Nghị định số 43/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai (*Điều 18 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017 ngày 06/01/2017 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai*). Vì thế, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát; chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Ái N,

sửa án sơ thẩm: Hủy toàn bộ Công văn số 1367/UBND-KN, ngày 18/6/2019 của UBND thị xã VC, về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Ngô Ái N. UBND thị xã VC có trách nhiệm xem xét cấp GCN.QSĐĐ cho bà N theo quy định của pháp luật về đất đai.

[4] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên tính lại án phí hành chính sơ thẩm, cụ thể UBND thị xã VC phải nộp 300.000 đồng.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: UBND thị xã VC phải chịu số tiền 4.738.000 đồng. Bà N đã nộp tạm ứng nên UBND thị xã VC phải nộp lại 4.738.000 đồng để hoàn trả bà N.

[6] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà N không phải nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 241; Điều 348; khoản 2 Điều 349 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng Điều 4 Pháp lệnh thừa kế năm 1990; Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 637, 739 Bộ luật dân sự năm 1995; phần 1 Nghị quyết số 02/HĐTP-TANDTC, ngày 19/10/1990 và khoản 1 Phần II Nghị quyết số 02/2004/HQTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 3 Điều 9; điểm g khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; các Điều 18, 21 và 36 Nghị định số 43/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai (Điều 18 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017 ngày 06/01/2017 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai); khoản 2 Điều 32; khoản 2 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 kháng cáo của bà Ngô Ái N, sửa bản án sơ thẩm số 04/2020/HC-ST ngày 18 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Ngô Ái N, về việc yêu cầu: Hủy Công văn số 1367/UBND-KN ngày 18/6/2019 về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Ngô Ái N.

- Ủy ban nhân dân thị xã VC có trách nhiệm xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân thị xã VC phải nộp 300.000 đồng.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ủy ban nhân dân thị xã VC phải chịu số tiền 4.738.000 đồng. Bà N đã nộp tạm ứng nên UBND thị xã VC phải nộp lại 4.738.000 đồng để hoàn trả bà N.

5. Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Ngô Ái N không phải nộp.

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

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phan Đức Phương    Huỳnh Thanh Duyên**

**Nguyễn Văn Tửu**

*Nơi nhận:*

- TANDTC
- VKSNDCC tại TPHCM.
- TAND tỉnh Sóc Trăng.
- VKSND tỉnh Sóc Trăng.
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng.
- Các đương sự (6).
- Lưu HS (02) VP (5) 18b (án 09)

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

**Nguyễn Văn Tửu**