

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2025/HC-PT

Ngày: 29/8/2025

“V/v khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực đất đai”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tuyền;

Ông Phạm Văn Lợi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thanh Huyền, Thẩm tra viên Tòa Phúc thẩm
Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

**- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia
phiên tòa:** Ông Phạm Quốc Huy, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối
cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý
số 09/2025/TBTL-HC ngày 08 tháng 07 năm 2025 về việc “Khiếu kiện quyết định
hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”, do có kháng cáo của người khởi kiện
đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 40/2025/HC-ST, ngày 23 tháng 04 năm
2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2204/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 8
năm 2025 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Lê Thị X, địa chỉ: tổ dân phố Sứ 2, phường Thiên H1,
thành phố Hải Phòng (địa chỉ trước đây là tổ dân phố Sứ 2, phường Hoàng L1,
thành phố Thủy Ng, thành phố Hải Phòng); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Nhâm Mạnh H, sinh
năm 1975, Luật sư của Công ty Luật TNHH Hoàng Anh Tr thuộc Đoàn luật sư
thành phố Hà Nội; Địa chỉ: Số nhà 31, tổ 11, phường Cầu Gi, thành phố Hà Nội
(Văn bản ủy quyền ngày 28/8/2025); có mặt.

- Người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện Thủy
Ng (Chủ tịch Ủy ban nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố Thủy Ng), thành
phố Hải Phòng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân và
Ủy ban nhân dân phường Thiên H1, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Tổ dân

phố 5, phường Thiên H1, thành phố Hải Phòng; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Văn Ch, địa chỉ: số 64 Đê Quai Ch1, phường Hồng B, thành phố Hải Phòng (trước đây là số 64 Đê Quai Ch1, phường Sở D, quận Hồng B, thành phố Hải Phòng); có mặt.

+ Bà Đàm Thị L, địa chỉ: tổ dân phố Sứ 2, phường Thiên H1, thành phố Hải Phòng (trước đây là tổ dân phố Sứ 2, phường Hoàng L1, thành phố Thủy Ng, thành phố Hải Phòng), vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/19/2024 và lời khai có trong hồ sơ vụ án, người khởi kiện Lê Thị X, người đại diện theo Ủy quyền của người khởi kiện thống nhất trình bày:

Theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/9/2009 bà Đàm Thị L (bà L là mẹ bà X) đã tặng cho quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số: 00019 do UBND huyện Thủy Ng cấp ngày 06/12/2002 cho bà Lê Thị X. Hợp đồng tặng cho được chứng thực của Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã Lâm Động, huyện Thủy Ng. Khi đó bà X đang có chồng là ông Nguyễn Văn Ch nhưng mẹ bà X chỉ cho riêng bà X. Sau khi tặng cho, mẹ bà X đã nhờ cậu bà X đi làm thủ tục để sang tên cho bà X và được UBND huyện Thủy Ng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSD đất) số vào số cấp Giấy chứng nhận: H/016203 ngày 07/12/2009. Bà X không nhớ ngày nào nhận được GCNQSD đất, sau khi nhận mẹ bà đã cất luôn vào tủ để giữ cho bà. Do vợ chồng bà có mâu thuẫn trong đời sống hôn nhân nên đến năm 2012 đã làm thủ tục ly hôn. Tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 152/2012/QĐST-HNGĐ ngày 16/11/2012 của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, bà X và ông Ch cùng xác nhận: Hai bên không có tài sản chung, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Khoảng năm 2020 bà X đã phát hiện thấy sai sót nhưng không biết nên làm như thế nào. Khi được tư vấn đến ngày 11/11/2022 bà X đã có đơn đề nghị đính chính lại nội dung trên Giấy chứng nhận gửi UBND huyện Thủy Ng nhưng không được giải quyết. Ngày 29/5/2023 bà X gửi Đơn kiến nghị đến UBND huyện Thủy Ng kiến nghị căn cứ khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP đã được sửa đổi bổ sung bởi khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP để kiểm tra, xem xét thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định pháp luật. Sau đó cấp GCNQSD đất cho cá nhân bà X hoặc hướng dẫn bà X thủ tục để xin cấp GCNQSD đất cho cá nhân bà. UBND huyện Thủy Ng đã giao Thanh tra huyện Thủy Ng giải quyết, quá trình làm việc tại Thanh tra, ông Ng Văn Ch cho biết “Năm 2003 ông

Ch và bà X có mua của bố mẹ vợ là ông Lê Ngọc Vân và bà Đàm Thị L thửa đất 100m² với số tiền 20.000.000đ. Năm 2005, ông Ch và bà X tiến hành xây nhà mái bằng 1 tầng 35m² trên thửa đất đã mua. Năm 2009, ông Ch và bà X đề nghị cấp GCNQSD đất nhưng để tránh nộp thuế nên đã thiết lập hợp đồng tặng cho. Việc mua, bán cho tặng và làm GCNQSD đất ông Nguyễn Văn Ch đều biết rõ”. Ông Ch đã bịa đặt hoàn toàn những điều trên. Vì khi bà X và ông Ch lấy nhau rất khó khăn, gia đình bà phải bao bọc cho vợ chồng bà, ông Ch đi làm nhưng không có tiền phải vay của bố mẹ bà số tiền 140.000.000đ để góp tiền mua chung đầu xe kéo với Công ty vận tải ở Quảng Ninh từ năm 2005, trả dần đến năm 2009. Sau đó không trả tiếp đến nay vẫn còn nợ bố mẹ bà 17.000.000đ và em gái út bà 20.000.000đ. Quá trình chung sống ông Ch không có đóng góp gì về kinh tế vì kiếm được tiền ông Ch chơi cờ bạc, gái gú hết không có trách nhiệm gì với vợ con, ngược lại còn ỉ lại trách nhiệm đối với vợ con cho gia đình nhà vợ. Chính bởi vì vậy nên bà X mới buộc phải ly hôn.

Quá trình giải quyết đơn của bà X, UBND huyện Thủy Ng đã ban hành Văn bản số 142/UBND-TTr ngày 17/01/2024 về việc giải quyết Đơn kiến nghị của bà X. Bà X nhận thấy những nội dung của văn bản trên đã vi phạm nghiêm trọng các quy định của pháp luật. Tại thời điểm bà có đơn xin cấp GCNQSD đất thì Bộ Luật dân sự 2005 đang có hiệu lực pháp luật. Nếu UBND huyện Thủy Ng cho rằng “*Việc bà Lê Thị X có kê khai, ký xác nhận và cam đoan nội dung kê khai trên là đúng tại Đơn xin cấp GCNQSD đất đã thể hiện ý chí, nguyện vọng, mong muốn... về việc chung QSDĐ đối với ông Nguyễn Văn Ch*”. Tức là xác định đây là giao dịch dân sự, nhưng muốn biết nó có hiệu lực pháp luật hay không phải căn cứ vào quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2005. Tại Điều 122 quy định về “Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: 1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; b) Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; c) Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; 2. Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định”. Tuy nhiên, việc đưa tên ông Nguyễn Văn Ch vào Đơn xin cấp GCNQSD đất không đáp ứng được điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự là: Vi phạm điều cấm của pháp luật và hình thức giao dịch là điều kiện có hiệu lực. Cụ thể: UBND huyện cho rằng “*tại nội dung Đơn xin cấp GCNQSD đất (không đề ngày tháng) thửa đất ... bà Lê Thị X có kê khai và ký xác nhận người sử dụng đất bao gồm: “Bà Lê Thị X...và chồng là ông Nguyễn Văn Ch (thời điểm đó là chồng của bà X) vào trong đơn xin cấp GCNQSD đất là phù hợp với thực tế hôn nhân của bà X...*”. Nhận định này không viện dẫn vào bất kỳ quy định nào của pháp luật và không đúng thực tế.

Đơn bà X khai theo mẫu, tại mẫu có phần kê khai tên chồng nên bà kê khai. Mặt khác, đơn của bà không đề ngày tháng nhưng phần thẩm tra của VPĐK quyền sử dụng đất được xác định ngày thẩm tra là ngày 03/12/2009. Như vậy, bà X phải làm đơn và nộp trước ngày 03/12/2009 là ngày UBND huyện ra Quyết định số 5723/QĐ-UBND.

- UBND huyện Thủy Ng ban hành Quyết định số 5723/QĐ-UBND ngày 03/12/2009 về việc chuyển quyền sử dụng đất ở, diện tích 100m² cho bà Lê Thị X. Tại phần căn cứ thể hiện: Xét đề nghị của ông Trưởng phòng TN&MT huyện Thủy Ng. Như vậy, Trưởng phòng TN&MT đã căn cứ vào Đơn xin cấp giấy chứng nhận đã được thẩm tra của VPĐK quyền sử dụng đất và hồ sơ đề nghị UBND huyện ra Quyết định số 5723/QĐ-UBND để giao quyền sử dụng chính thức 100m² cho bà đến nay chưa có Quyết định nào thay thế, sửa đổi, bổ sung quyết định này, vậy thì căn cứ nào để cấp quyền sử dụng đất cho cả ông Ch.

Thứ 2: Trái hoàn toàn với Luật Hôn nhân gia đình

Theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Luật Hôn nhân gia đình 2000 thì: “Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh và những thu nhập hợp pháp khác của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân; tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung và những tài sản khác mà vợ chồng thỏa thuận là tài sản chung”.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 32 Luật Hôn nhân gia đình 2000 thì: “Tài sản riêng của vợ, chồng gồm tài sản mà mỗi người có trước hôn nhân; tài sản được thừa kế riêng, được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân....”

Đối chiếu với quy định trên thì trong hồ sơ không có bất cứ văn bản nào đáp ứng theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 thể hiện việc vợ chồng bà thỏa thuận đây là tài sản chung nên quyền sử dụng đất là của riêng bà.

UBND huyện khẳng định việc cấp GCNQSD đất là phù hợp với điểm e khoản 1 Điều 50 và khoản 1 Điều 123 Luật đất đai 2003 là không đúng. Vì:

Thứ nhất: Vi phạm điểm e khoản 1 Điều 50 và khoản 1 Điều 123 Luật đất đai, ông Ch không có giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 50 Luật đất đai 2003; ông Ch không thực hiện bất kỳ thủ tục và không có loại giấy tờ nào theo quy định tại khoản 1 Điều 123 Luật đất đai 2003.

Thứ hai: Trái với quy định tại Thông tư 01/2005/TT-BTNMT. Theo quy định tại tiểu mục 3.2 mục 3 phần III quy định về việc ghi tên trên GCNQSD đất: Trường hợp vợ và chồng cùng nhận chuyển quyền sử dụng đất (cùng có hợp đồng hoặc văn bản nhận quyền sử dụng đất) thì tại Mục 1 trên GCNQSD đất phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng...Như vậy, pháp luật đã quy định rất cụ thể đối với GCNQSD đất nếu là tài sản chung của vợ chồng thì cả vợ và chồng phải có tên

trong hợp đồng hoặc văn bản nhận quyền sử dụng đất. Trong Hợp đồng cho tặng ngày 28/9/2009 bên được cho tặng chỉ có tên một mình bà X không có tên ông Chung nên trong GCNQSD đất có cả tên ông Ch là trái pháp luật.

Tại thời điểm làm đơn xin cấp GCNQSD đất bà X chưa có quyền định đoạt tài sản là quyền sử dụng đất. Tại thời điểm làm đơn xin cấp GCNQSD đất Luật đất đai 2003 có hiệu lực, bởi vậy bà X muốn cho, tặng quyền sử dụng đất cho ông Ch phải đáp ứng theo quy định của Điều 106 Luật đất đai 2003 đó là “Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất: 1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; ... khi có các điều kiện sau đây: a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Đối chiếu với quy định trên bà X chưa có GCNQSD đất nên không được quyền cho, tặng quyền sử dụng đất.

Quy định của pháp luật về hình thức chuyển quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 689 Bộ Luật dân sự 2005 “Hình thức chuyển quyền sử dụng đất: 1. Việc chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này; 2. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật”. Như vậy, chưa có hợp đồng nào được công chứng, chứng thực thể hiện việc cho, tặng của bà X và Đơn xin cấp GCNQSD đất của bà X không đáp ứng được quy định của pháp luật về việc cho tặng Quyền sử dụng đất”

Việc xác định nội dung kiến nghị là tranh chấp đất đai và hướng dẫn bà X về hoà giải; trường hợp hoà giải không thành thì khởi kiện ra Tòa án nhân dân để giải quyết là đầy người dân phải gánh chịu hậu quả do vi phạm pháp luật của UBND huyện vì đây không phải là tranh chấp đất đai. Như phân tích ở trên, việc cấp GCNQSDĐ số G/01603 là vi phạm pháp luật. Bởi vậy, bà đã thực hiện theo quy định tại khoản 1 và 2 Điều 2 Luật tiếp công dân. Quan hệ pháp luật này là quan hệ pháp luật hành chính nên không thể hoà giải và khởi kiện bằng quan hệ dân sự. Rõ ràng UBND huyện Thuỷ Ng đã cấp GCNQSD đất không đúng pháp luật đất đai làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà X và bố mẹ bà X. Bản thân bà vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất này từ lúc bố mẹ bà tặng cho đến nay. Không ai lấn chiếm đất của bà X, tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thoả thuận của các đương sự số 152/2012/QĐST-HNGĐ ngày 16/11/2012 của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, vợ chồng bà đã khẳng định hai bên không có tài sản chung.

Vì vậy việc ban hành Văn bản số 142/UBND-TTr ngày 17/01/2024 của UBND huyện Thuỷ Ng đã vi phạm nghiêm trọng các quy định của pháp luật và

việc cấp GCNQSD đất của UBND huyện Thủy Ng cho bà X có tên ông Chung là trái quy định của pháp luật. Do đó, bà X yêu cầu Tòa án giải quyết:

[1] Hủy Văn bản số: 142/UBND-TTr ngày 17/01/2024 V/v giải quyết Đơn kiến nghị của Bà Lê Thị X

[2] Hủy GCNQSD đất số vào sổ cấp GCN: AQ 191717; Số phát hành GCN:H/01603 do UBND huyện Thủy Ng cấp ngày 07/12/2009.

Tại phiên tòa, bà X bổ sung yêu cầu đề nghị UBND huyện Thủy Ng thực hiện việc sau khi hủy GCNQSD đất đã cấp cho bà X và ông Ch thì phải cấp lại GCNQSD đất cho cá nhân bà X đúng quy định của pháp luật.

2. Người bị kiện UBND và Chủ tịch UBND thành phố Thủy Ng trình bày

1. Về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất của hộ bà Lê Thị X:

- Theo sổ mục kê kiêm thống kê năm 1973 được lưu tại UBND xã Lâm Động thể hiện: Tại trang 106, tờ bản đồ số 01, mảnh 07, số thửa 115, tên chủ sử dụng: Đàm Thị L, tổng diện tích đăng ký 742m², trong đó ghi: 360m² thổ cư, 382m² đất cây ăn quả.

- Ngày 06/12/2002, UBND huyện Thủy Ng cấp GCNQSD đất số vào sổ 00019 QSDĐ/HP-TN-LĐ, số phát hành T 978274 cho hộ bà Đàm Thị L, diện tích 811 m², số thửa 115, tờ bản đồ số 01, thôn Sú 2, xã Lâm Động, huyện Thủy Ng, mục đích sử dụng: Đất ở.

Ngày 03/12/2009, chia tách cho con gái là bà Lê Thị Xính diện tích 100 m² trong tổng số diện tích đất ở đã được cấp GCNQSD đất nêu trên. Diện tích này đã được UBND huyện Thủy Ng cấp Giấy chứng nhận số AQ 191717, số vào sổ H/01603 tại thửa số 115/1, tờ bản đồ số 01, diện tích 100,0m², địa chỉ thửa đất: Thôn Sú II, xã Lâm Động (nay là TDP Sú, phường Hoàng L1), người sử dụng đất: Bà Lê Thị X và ông Nguyễn Văn Ch.

Trên diện tích 100 m² tại thửa 115/1, tờ bản đồ số 01 đã được cấp GCNQSD đất mang tên bà Lê Thị X và ông Nguyễn Văn Ch có một phần ngôi nhà gia đình bà Đàm Thị L, và ngôi nhà cấp 4 hiện bà Lê Thị X và các con đang ăn ở, diện tích khoảng 40m².

2. Việc đăng ký đất đai, cấp GCNQSD đất cho bà Lê Thị X và ông Nguyễn Văn Ch: Trên cơ sở hồ sơ, đối chiếu với quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp GCNQSD đất năm 2009:

2.1. Về việc đăng ký đất đai:

- Ngày 28/9/2009 bà Đàm Thị L có đơn đề nghị xin tách thửa đất gửi UBND huyện Thủy Ng và tặng cho con là bà Lê Thị X 100m²/811m².

- Việc bà X được bố mẹ để là ông Lê Ngọc Vân và bà Đàm Thị L cho tặng quyền sử dụng đất, diện tích 100 m² theo Hợp đồng ngày 28/9/2009 đã được

UBND xã Lâm Động chứng thực là hợp pháp và đây là tài sản (quyền sử dụng đất) của bà X.

- Ngày 03/12/2009, UBND huyện Thủy Ng ban hành Quyết định số 5723/QĐ-UBND về việc chuyển quyền sử dụng đất ở, diện tích 100m² cho bà Lê Thị X là hoàn toàn đúng với quy định pháp luật và đúng với Hợp đồng cho tặng ngày 28/9/2009 giữa ông Vân, bà L với bà X.

- Ngày 03/12/2009, UBND huyện đã chỉnh lý GCNQSD đất của hộ bà Đàm Thị L “Bà Lê Thị X xã Lâm Động nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở diện tích 100m²/811m² theo Quyết định số 5723/QĐ-UBND ngày 03/12/2009 của UBND huyện Thủy Ng về việc chuyển quyền sử dụng đất ở” theo quy định tại Điều 107 Luật Đất đai năm 2003.

Như vậy, tại thời điểm ngày 03/12/2009 bà Lê Thị X đã được đăng ký đất đai và là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích 100m²/811m² tại thửa đất số 115/1 tờ bản đồ số 01.

2.2. Về việc cấp GCNQSD đất:

- Theo nội dung Đơn xin cấp GCNQSD đất (không đề ngày tháng) thửa đất số 115/1 tờ bản đồ số 01, diện tích 100,0m² được UBND xã Lâm Động xác nhận, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất và Phòng Tài Ng và Môi trường thẩm định, bà Lê Thị X có kê khai và ký xác nhận người sử dụng đất bao gồm: “Bà Lê Thị X, sinh năm 1983, số CMND: 031299492 và chồng là ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1979, số CMND: 031270956, cùng đăng ký hộ khẩu tại thôn Sứ II, xã Lâm Động, huyện Thủy Ng”. Ngày 07/12/2009, UBND huyện Thủy Ng đã cấp GCNQSD đất số phát hành AQ191717, số vào sổ H/01603 cho ông Nguyễn Văn Ch và vợ là bà Lê Thị X để sử dụng vào mục đích làm nhà ở, thời hạn sử dụng lâu dài, thửa đất số 115/1, tờ bản đồ số 01, diện tích 100m² tại thôn Sứ II, xã Lâm Động, huyện Thủy Ng (nay là TDP Sứ, phường Hoàng L1).

Như vậy việc bà Lê Thị X có kê khai, ký xác nhận và cam đoan nội dung kê khai trên là đúng tại Đơn xin cấp GCNQSD đất đã thể hiện ý chí, nguyện vọng, mong muốn của bà Lê Thị X tại thời điểm cấp GCNQSD đất về việc chung quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Ch.

Việc bà Lê Thị X đưa tên ông Nguyễn Văn Ch (thời điểm đó là chồng của bà X) vào trong Đơn xin cấp GCNQSD đất là phù hợp với pháp luật về hôn nhân, gia đình, phù hợp với thực tế hôn nhân của bà X, bà X tại thời điểm này đã được cơ quan có thẩm quyền ghi nhận về quyền sử dụng đất đối với diện tích 100m² đất được bố mẹ bà X tặng cho. Việc bà X đề nghị UBND huyện Thủy Ng cấp đất cho mình và chồng là ý chí tự nguyện của bà X thể hiện rõ tại đơn đề nghị cấp GCNQSD đất và việc đưa tên ông Ch đã được UBND xã Lâm Động, Phòng Tài

nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thủy Ng chấp thuận.

UBND huyện Thủy Ng cấp Nguyễn Văn Ch đất phù hợp với điểm c, khoản 1 Điều 50 và khoản 1 Điều 123 Luật Đất đai năm 2003 và phù hợp với Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận của bà X.

Như vậy, nội dung kiến nghị của bà X là không có cơ sở, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đàm Thị L trình bày

Con gái bà là Lê Thị X sau khi lấy chồng thì theo chồng về nhà chồng ở. Tuy nhiên do con rể bà là Nguyễn Văn Ch khi đó còn ham chơi bời, cờ bạc không quan tâm đến vợ, đã thế còn hay đánh đập con gái bà...Đến đầu năm 2004 do không thể chịu đựng được và cũng đang mang thai con đầu lòng nên ông Ch cũng về nhà bà ở rể. Nhà bà đất cũng rộng mà toàn con gái nên vợ chồng bà cũng muốn chia cho mỗi con 1 phần để các con có thể chủ động được về chỗ ở. Ngày 28/9/2009, tại UBND xã Lâm Động bà đã làm hợp đồng tặng cho riêng con gái bà. Theo đó, bà là bên tặng cho và con gái bà là Lê Thị X là bên được tặng cho. Tài sản bà tặng cho riêng con gái quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất số: 00019 do UBND huyện Thủy Ng cấp ngày 06/12/2002. Hợp đồng tặng cho được chứng thực của UBND xã Lâm Động. Thời điểm đó, ông Ch vẫn là chồng của bà X nhưng bà chỉ cho riêng con gái là bà X. Sau đó bà nhờ em trai bà đi làm thủ tục để sang tên cho con gái và được UBND huyện Thủy Ng cấp GCNQSD đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: H/016203 ngày 07/12/2009, bà không nhớ ngày nào nhận được UBND đất, sau khi nhận bà đã cất luôn vào tủ để giữ cho con gái bà và bà cũng không đọc các thông tin ghi trên GCNQSD đất.

Đến năm 2012 do vợ chồng con gái bà sống không hạnh phúc nên đã làm thủ tục ly hôn. Tại tòa, hai vợ chồng đều xác nhận không có tài sản chung. Trước đó, anh Ch cũng vay của gia đình bà 1 số tiền để làm ăn nhưng bà cũng bảo con gái bà không yêu cầu tòa án giải quyết để về sau anh Ch trả cho gia đình bà. Năm 2016 bà và chị X có thỏa thuận đổi vị trí đất cho nhau thì bà có trả lại sổ đỏ cho chị X để tự bảo quản.

Khoảng năm 2020 con gái bà phát hiện thấy sai sót trên GCNQSD đất cũng đã thông báo cho bà biết. Sau đó, con gái bà đi tìm hiểu và được tư vấn nên đến ngày 11/11/2022 con gái bà đã có đơn đề nghị đính chính lại nội dung trên Giấy chứng nhận gửi UBND huyện Thủy Ng. Bà khẳng định ý chí của bà là cho tặng riêng con gái bà là Lê Thị X, bà không cho con rể là Nguyễn Văn Ch. Ý chí của bà được thể hiện ở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được chứng thực tại UBND xã Lâm Động.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ch trình bày

Năm 2001 ông và bà Lê Thị X có đăng ký kết hôn tại xã Lâm Động, Thủy Ng, Hải Phòng trong thời gian sinh sống có sinh được 02 con. Năm 2004, ông Lê Ngọc Vân và bà Đàm Thị L (là bố mẹ vợ) có bán cho vợ chồng ông mảnh đất 100m² giá tiền là 20.000.000đ và ông đã làm nhà hết 30m² còn lại là vườn. Năm 2009, vợ chồng ông được UBND huyện Thủy Ng cấp GCNQSD đất thửa đất 115/1 tờ bản đồ số 01. Hai vợ chồng ở đến năm 2018 ông bà ly hôn từ đó ông về sinh sống tại số 9/347 đường 5/1 Hùng Vương, Hồng Bàng, Hải Phòng. Trong thời gian vợ chồng ông ly hôn gia đình nhà vợ đã xây dựng trái phép trên diện tích đất chung của vợ chồng. Ông bà ly hôn có tài sản chung là mảnh đất và nhà để tự ông bà tự thoả thuận nhưng nhà vợ lại xây trên đất của ông mà chưa có sự cho phép hay sang nhượng là không đúng pháp luật.

5. Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành xác minh nội dung vụ việc tại địa phương thể hiện:

Năm 2009 bà X được bố mẹ đẻ tặng cho 100m² đất, sau đó bà X có ý kiến đề nghị được cấp GCNQSD đất tại UBND xã Lâm Động, sau khi bà X cung cấp tài liệu và thông tin theo quy định thì cán bộ địa chính lúc đó là bà Đồng Thị Lai đã hướng dẫn thủ tục và quy trình để bà X đề nghị UBND huyện Thủy Ng cấp GCNQSD diện tích 100m² đất đã được bố mẹ tặng cho, hồ sơ của bà X đã được lãnh đạo UBND xã thời điểm đó cũng chính là cậu ruột của bà X xác nhận. Lãnh đạo chính quyền xã tại thời điểm bà X đề nghị cấp GCNQSD đất là ông Đàm Sơn Lâm, nguyên phó chủ tịch UBND xã Lâm Động có ý kiến ông là cậu ruột của bà Lê Thị X. Năm 2009, bà X đề nghị UBND huyện Thủy Ng cấp giấy chứng nhận với thửa đất bà X được tặng cho từ bố mẹ đẻ, nội dung tặng cho giữa gia đình ông không nắm rõ. Năm 2009 khi cấp GCNQSD đất theo quy định thời điểm đó là cấp cho hộ gia đình tuân thủ theo chính sách chung, việc cấp GCNQSD đất của bà X cũng không nằm ngoài ngoại lệ. Việc ông Ch và bà X cùng đứng tên trong GCNQSD đất là phù hợp với chính sách.

Đối với các tài liệu giải quyết tranh chấp hôn nhân gia đình năm 2012 của bà X và ông Ch tại Toà án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng thể hiện tại đơn khởi kiện vụ án tranh chấp hôn nhân gia đình do bà X ký, tại bản tự khai của bà X và ông Ch, biên bản hoà giải cả hai vợ chồng bà X, ông Ch đều trình bày về tài sản chung “Không yêu cầu Toà án giải quyết”.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 40/2025/HC-ST ngày 23/4/2025, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã căn cứ khoản 1 Điều 30; Điều 32; Điều 157, Điều 158; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 194, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; Căn cứ các Điều 46, Điều 47, Điều 48, Điều 49, Điều 50, Điều 107 và Điều 123 Luật Đất đai năm 2003; Căn cứ Điều 197 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27 luật hôn nhân gia đình năm 2000; 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.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị X về việc:

1. Hủy Văn bản số 142/UBND-TTr ngày 17/01/2024 về việc giải quyết Đơn kiến nghị của Bà Lê Thị X.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: AQ 191717; Số phát hành GCN:H/01603 do UBND huyện Thủy Ng cấp ngày 07/12/2009 và buộc Ủy ban nhân dân thành phố Thủy Ng phải cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí và thông báo quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28 tháng 04 năm 2025, người khởi kiện bà Lê Thị X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo; không xuất trình tài liệu, chứng cứ nào mới tại phiên tòa phúc thẩm. Người khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện cho rằng ông Nguyễn Văn Ch không có giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho đối với mảnh đất trên, không thực hiện thủ tục giấy tờ theo quy định tại Điều 123 Luật đất đai; hợp đồng tặng cho ngày 28/9/2009 bố mẹ bà Lê Thị X chỉ tặng cho riêng bà X, không có tên ông Ch. Tại thời điểm làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà X chưa có quyền định đoạt đối với mảnh đất này vì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà mới chỉ có Quyết định số 5723/QĐ-UBND ngày 03/12/2009 của UBND huyện Thủy Ng về việc chuyển quyền sử dụng đất ở, theo đó thu hồi 100/811m² của hộ bà Đàm Thị L do hết nhu cầu sử dụng và giao quyền sử dụng chính thức 100m² cho bà Lê Thị X; nội dung kiến nghị xác định là tranh chấp đất đai và hướng dẫn bà X về hòa giải, trường hợp hòa giải không thành thì khởi kiện ra Tòa án để giải quyết là không đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, sửa bản án hành chính sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ch cho rằng năm 2004, ông Lê Ngọc Vân và bà Đàm Thị L (là bố mẹ vợ) có bán cho vợ chồng ông mảnh đất 100m² giá tiền là 20.000.000đ và ông đã làm nhà 30m² trên mảnh đất này, ông Ch có xuất trình Giấy xác nhận của ông Phạm Văn Hùng là người nhận xây nhà cho ông Ch, ông Nguyễn Văn Sinh là người bán vật liệu cho ông Ch. Ông Ch đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội phát biểu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Kháng cáo của bà Lê Thị X trong thời hạn luật định và hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có ý kiến thể hiện: Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các quy định pháp luật bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện. Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào kết quả tranh tụng, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

I. Về tố tụng:

1. Về thời hạn kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm, người khởi kiện bà Lê Thị X có đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bà X đảm bảo đúng thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết.

2. Về người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đàm Thị L vắng mặt. Tuy nhiên, đều đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[II] Về nội dung

[1] Nguồn gốc thửa đất số 115/1, tờ bản đồ số 01, diện tích 100m², địa chỉ thửa đất: Thôn Sứ II, xã Lâm Động, huyện Thủy Ng, thành phố Hải Phòng (nay là tổ dân phố Sứ, phường Thiên H1, thành phố Hải Phòng), mang tên ông Nguyễn Văn Ch, bà Lê Thị X được tách một phần từ thửa đất số 115, tờ bản đồ số 01, diện tích 811m² tại thôn Sứ 2, xã Lâm Động, huyện Thủy Ng đã được UBND huyện Thủy Ng cấp GCNQSD đất số vào sổ 00019 QSDĐ/HP-TN-LĐ ngày 06/12/2002 cho hộ bà Đàm Thị L.

Ngày 28/9/2009, bà Đàm Thị L và ông Lê Ngọc Vân (bố mẹ bà X) lập Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất với nội dung tặng cho con gái Lê Thị X 100m² đất ở thuộc thửa số 115, tờ bản đồ số 01, tại thôn Sứ 2, xã Lâm Động, huyện Thủy Ng. Hợp đồng tặng cho được UBND xã Lâm Động, huyện Thủy Ng chứng thực. Cùng ngày, bà Đàm Thị L có Đơn xin tách thửa đất, hợp thửa với nội dung đề nghị tách thành hai thửa đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 01 với lý do cho tặng con đẻ, đơn đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thẩm tra ngày 03/12/2009.

Ngày 03/12/2009, UBND huyện đã chỉnh lý GCNQSD đất của hộ bà Đàm Thị L “Bà Lê Thị X xã Lâm Động nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở diện tích 100m²/811m² theo Quyết định số 5723/QĐ-UBND ngày 03/12/2009 của UBND huyện Thủy Ng về việc chuyển quyền sử dụng đất ở” theo đúng quy định tại Điều 107 Luật Đất đai năm 2003.

[2] Sau đó bà Lê Thị X làm các thủ tục, có Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 100m² đất ở thuộc thửa số 115, tờ bản đồ số 01. Ngày 07/12/2009, UBND huyện Thủy Ng đã cấp GCNQSD đất số phát hành AQ 191717, sổ vào sổ H/01603 mang tên ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị X đối với thửa đất số 115/1, tờ bản đồ số 01, diện tích 100m²; địa chỉ thửa đất tại thôn Sứ II, xã Lâm Động, huyện Thủy Ng, thành phố Hải Phòng (nay là Tổ dân phố Sứ, phường Hoàng L1, thành phố Hải Phòng).

[3] Xét nội dung kháng cáo và nội dung khởi kiện của bà Lê Thị X về việc yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp GCN: AQ 191717; Sổ phát hành GCN:H/01603 do UBND huyện Thủy Ng cấp ngày 07/12/2009 và buộc Ủy ban nhân dân thành phố Thủy Ng phải cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quy định của pháp luật, thấy rằng:

Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:
Căn cứ Đơn xin cấp GCNQSD đất có chữ ký của bà Lê Thị X thể hiện: Tại Mục 1 (Người sử dụng đất) bà X đã kê khai người sử dụng đất gồm: Bà Lê Thị X, sinh năm 1983 và chồng là Nguyễn Văn Ch sinh năm 1979; thửa đất xin cấp GCNQSD đất là thửa 115(1) tờ bản đồ 01, Thôn Sứ 2, xã Lâm Động, huyện Thủy Ng với diện tích 100m² đất ở, nguồn gốc của bố mẹ để cho tặng năm 2009. Đơn xin cấp GCNQSD đất của bà X đã được bà Đồng Thị Lai, cán bộ địa chính xã Lâm Động và được ông Đàm Sơn Lâm Phó chủ tịch UBND xã Lâm Động xác nhận. Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị X được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Thủy Ng thẩm tra kết luận đủ điều kiện cấp GCNQSD đất.

Ủy ban nhân dân huyện Thủy Ng đã căn cứ vào hồ sơ xin cấp GCNQSD đất của bà Lê Thị X, cũng như các thủ tục xét duyệt của các cơ quan có thẩm quyền thẩm tra kết luận đủ điều kiện. Trên cơ sở đó, ngày 07/12/2009 UBND huyện Thủy Ng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp GCN: AQ 191717; sổ phát hành GCN:H/01603 là phù hợp quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 50 và khoản 1 Điều 123 Luật Đất đai năm 2003.

[4] Đối với yêu cầu của bà Lê Thị X về việc đề nghị hủy nội dung Văn bản 142/UBND-TTr ngày 17/01/2024 của UBND huyện Thủy Ng, trong đó nhận định kiến nghị của bà X về yêu cầu hủy GCNQSD đất đã cấp là tranh chấp đất đai đối với thửa đất đã có giấy chứng nhận, đồng thời thông báo cho bà X về thẩm quyền giải quyết của các cơ quan có chức năng. Thấy rằng, nội dung nhận định

này chỉ mang tính chất thông báo mà không phải là Quyết định hành chính giải quyết một vấn đề cụ thể nào của người kiến nghị. Thực tế, bà X cũng đã khởi kiện ra Tòa án sơ thẩm và đã được thụ lý giải quyết bằng vụ án hành chính nên quyền lợi của bà X đã được đảm bảo.

[5] Từ những phân tích, đánh giá trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị X là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Lê Thị X không xuất trình tài liệu, chứng cứ nào mới có thể làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, không có cơ sở chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Lê Thị X, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm, như đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa.

[6] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Thị X phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

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

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Bác toàn bộ kháng cáo của người khởi kiện bà Lê Thị X, giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm 40/2025/HC-PT ngày 23/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

2. Về án phí: Bà Lê Thị X phải chịu 300.000 đồng tiền án phí hành chính phúc thẩm, được đối trừ số tiền 300.000 đồng mà bà Lê Thị X đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001269 ngày 08/5/2025 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng (nay là Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng). Xác nhận bà Lê Thị X đã thực hiện xong nghĩa vụ án phí hành chính phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- Viện CT và KSXXPT tại HN;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- THADS thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: P.HCTP-VP; HSVA.

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

Nguyễn Tiến Dũng

