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: 559/2025/HC-PT
Ngày 12 tháng 5 năm 2025
V/v Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh - 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 Đỗ Xuân Lượng **-** Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 12 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 210/2025/TLPT-HC ngày 05 tháng 3 năm 2025 về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai".

Do bản án hành chính sơ thẩm số 529/2024/HC-ST ngày 28 tháng 11 năm 2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 300/2025/QĐPT-HC ngày 26 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Nguyễn Ngọc L

Địa chỉ: 02/1 đường A, khu phố A, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Ngọc L: Ông Trang Nhựt Tân

Địa chỉ: 02/1 đường A, khu phố A, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Người bị kiện:

2.1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: A T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Ông Nguyễn Minh T – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T

- Bà Đoàn Thị Thu N – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Thành N1.

3.2. Bà Nguyễn Thị Đ.

Cùng địa chỉ: F đường số H, khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N1, bà Đ: Ông Mai Trung Đ1

Địa chỉ: A T, khu phố C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Nguyễn Thị L1.

Thường trú: 63/30 Đường H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Nguyễn Văn H.

Địa chỉ: W: 19C 40764 Langenfeld Germany.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị L1

Thường trú: 63/30 Đường H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Nguyễn Thị L2.

Thường trú: 5 T, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ông Nguyễn Văn T1.

Thường trú: 110 Đường H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Nguyễn Thị Thu T2.

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

3.8. Bà Phạm Thị L3.

Thường trú: 54 T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Bà Phạm Kim C2.

Thường trú: C N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Bà Nguyễn Thị Ý.

Thường trú: 158/5 N, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Bà Nguyễn Thị H1.

Thường trú: 97 đường H, khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12. Ông Nguyễn Văn H2.

Thường trú: 79/5B Khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13.Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1958, chết năm 2023.

Địa chỉ: G Khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

- Bà Nguyễn Thị Kim H3

- Ông Nguyễn Văn Bình M

- Bà Nguyễn Ngọc Phúc

Trú cùng địa chỉ: 0 đường số A, khu phố A, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.14. Ông Nguyễn Văn Dân

Thường trú: 39/1 Đường H, khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15. Ông Nguyễn Văn L4

Địa chỉ : C Sigourney S . t L, M, Hoa Kỳ.

3.16. Ông Nguyễn Văn T6

Địa chỉ: A Dessau Rd L A, TX G, Hoa Kỳ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T6 và ông Nguyễn Văn L4: Ông Nguyễn Văn Đ2

3.17. Ông Nguyễn Văn Đ2.

Thường trú: 757 H, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.18. Ông Nguyễn Hữu P.

Địa chỉ: D Lô D, Chung cư G, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.19. Ông Nguyễn Thành Q .

Địa chỉ: 5 T, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.20. Bà Nguyễn Kim P1.

Thường trú: Tổ 17A, ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3.21. Ông Nguyễn Thanh Đ3.

Thường trú: M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.22. Ông Nguyễn Vũ H4.

Thường trú: M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.23. Ông Nguyễn Vũ H5.

Thường trú: Tổ 17A, ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3.24. Ông Nguyễn Huy V.

Thường trú: M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.25. Văn phòng Đ6

Địa chỉ: A P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Lê Thị Kim Y – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ6. (Xin vắng mặt)

- Ông Nguyễn Hồng H6 – Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ6. (Có mặt)

Địa chỉ: E Đ, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện - bà Nguyễn Ngọc L và người đại diện hợp pháp do ông Trang Nhựt T7 trình bày:

Thửa đất số 555, 556, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại phường L, quận T được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là GCN) số BX 051474 cho ông Nguyễn Văn R (là đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B), theo đó công nhận thửa 555, 556, tờ bản đồ 30, diện tích 1.074,2m² đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến ngày 05/12/2033. Đây là đất có nguồn gốc đất gia tộc do cha bà Nguyễn Ngọc L là ông Nguyễn Văn C3 để lại nhưng ông R đã giả mạo hồ sơ sử dụng đất để xin cấp GCN cho gia đình ông.

Ngày 05/12/2014, UBND quận T (nay là thành phố T) cấp GCN số BX 051474 cho ông Nguyễn Văn R (là đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B), công nhận thửa 555, 556, tờ bản đồ 30, diện tích 1.074,2m² đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến ngày 05/12/2033.

Năm 2004, ông R đã xây dựng nhà ở trên đất gia tộc nên các anh em của ông R đã khiếu nại về việc ông R cất nhà trên đất gia tộc.

Ngày 06/10/2004, UBND phường L, quận T có buổi làm việc với ông Nguyễn Văn R là nguyên đơn, bị đơn là Lưu Thị H7, Nguyễn Ngọc L, Nguyễn Thị Ý, Nguyễn Văn H2 và Nguyễn Văn T3 (tất cả đều là con, cháu ông Nguyễn Văn C3). Kết luận buổi hòa giải không thành và UBND phường L tháo dỡ căn nhà xây dựng trái phép nhưng đến nay căn nhà thuộc thửa đất trên vẫn tồn tại.

Ngày 02/10/2015, UBND phường L, quận T có buổi làm việc với bà Nguyễn Ngọc L và bà Nguyễn Thị Ý là nguyên đơn, bị đơn ông Nguyễn Văn R: kết luận buổi hòa giải không thành.

Ngày 05/12/2013, UBND quận T cấp GCN số BQ 542753 cho ông Nguyễn Văn R (là đại diện và cùng sử dụng đất với các thừa kế của bà Bạch Thị B) tại thửa đất số: 547, tờ bản đồ số 30; địa chỉ: phường L, quận T; diện tích 275,6m^2; mục đích sử dụng: đất trồng cây hằng năm khác (theo bản đồ hiện trạng vị trí số 652/ĐĐ-VPĐK ngày 09/8/2013 của Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập, được Phòng T thông qua ngày 21/10/2013. Khu đất diện tích 275,6m^2; thửa chính thức: 547; nhằm một phần thửa số 13, tờ bản đồ số 30 Bộ địa chính phường L, quận T (theo tài liệu 2004) thuộc KP1, Phường L, Quận T, TP .).

Ngày 05/02/2014, UBND quận T cấp GCN số BX 051474 tờ bản đồ số 30, thửa đất 555 và 556, tọa lạc tại KP1, phường L, quận T cho ông Nguyễn Văn R, trong khi thửa đất nêu trên đang có tranh chấp chưa giải quyết xong.

Ngày 15/10/2016, bà L tiếp tục gửi đơn tranh chấp và ngăn chặn việc mua bán và sang nhượng thửa đất 555, 556, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại KP1, phường L, quận T.

Ngày 26/10/2016, Chi nhánh Văn Phòng Đăng ký đất đai quận Đ6 ban hành công văn 2279 V/v: trả lời đơn ngăn chặn, có nội dung: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ6 chỉ ngưng giải quyết hồ sơ đối với nhà đất có tranh chấp khi có văn bản yêu cầu ngăn chặn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền như: "Tòa án nhân dân các cấp, Viện Kiểm sát nhân dân các cấp, Cơ quan điều tra, Cơ quan thi hành án các cấp, Thanh tra nhà nước các cấp,... có văn bản yêu cầu ngăn chặn hoặc có giấy tờ chứng minh tranh chấp đang được cơ quan chức năng (Tòa án các cấp và UBND các cấp) giải quyết".

Ngày 25/05/2017, UBND quận T có buổi đối thoại về việc tranh chấp quyền sử dụng đất số 446^{B} (diện tích không mẫu, 60 sào, 20 thước, tọa lạc tại xã L, thuộc tờ bản đồ thứ 3, Xã L) nay thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất 555, 556, tọa lạc tại phường L, quận T, kết quả: Cấp giấy chứng nhận không đúng đối tượng là có cơ sở.

Do đó, vào ngày 02/06/2017, UBND quận T có Quyết định số 3253/QĐ-UBND về việc UBND quận T cấp GCN số BX 051474 cho ông Nguyễn Văn R (là đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người thừa kế sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B) là chưa đảm bảo theo qui định. Đề nghị bà Nguyễn Ngọc L khởi kiện hành chính tại Toà án nhân dân để được giải quyết theo qui định.

Nay bà Nguyễn Ngọc L khởi kiện yêu cầu Tòa án xử hủy GCN số BX 051474 cấp ngày 05/12/2014 của UBND quận T cấp cho ông Nguyễn Văn R (là đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B) và GCN số BQ 542753 cấp ngày 05/12/2013 của UBND quận T cho ông Nguyễn Văn R (là đại diện và cùng sử dụng đất với các thừa kế của bà Bạch Thị B).

Người bị kiện - Chủ tịch UBND thành phố T do người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là bà Đoàn Thị Thu N trình bày:

Ngày 15/9/2014, ông Nguyễn Văn R có đơn đề nghị cấp GCN đối với phần nhà đất thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 30 (theo tài liệu năm 2004), tọa lạc tại khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 05/12/2014, UBND quận T (nay là thành phố T) cấp GCN số BX 051474 cho ông Nguyễn Văn R (là đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B), công nhận thửa 555, 556, tờ bản đồ 30, diện tích 1.074,2m² đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến ngày 05/12/2033.

Ngày 16/6/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ6 (nay là thành phố T) cập nhật thay đổi để thừa kế cho ông Nguyễn Văn R.

Ngày 23/9/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ6 cập nhật thay đổi để thừa kế cho bà Nguyễn Thị Đ.

Năm 2017, bà Nguyễn Ngọc L khiếu nại hành vi hành chính của UBND quận T (nay là thành phố T) trong việc cấp GCN số BX 051474 cho ông Nguyễn Văn R (là đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B) do đất đang có tranh chấp và chưa có kết quả giải quyết cuối cùng.

Ngày 02/6/2017, Chủ tịch UBND quận T (nay là thành phố T) đã ban hành Quyết định số 3253/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Ngọc L, nội dung: việc khiếu nại của bà Nguyễn Ngọc L là có cơ sở.

Tuy nhiên, căn cứ khoản 5, khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai 2013, do GCN số BX 051474 cho ông Nguyễn Văn R (là đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B) đã cập nhật thay đổi thừa kế cho ông Nguyễn Văn R ngày 16/6/2015 và cập nhật thay đổi để thừa kế cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 23/9/2016 nên UBND quận T không có cơ sở để thu hồi và hủy tính pháp lý GCN đã cấp.

Việc Chủ tịch UBND quận T ban hành Quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 02/6/2017 về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Ngọc L là đảm bảo theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định tại Luật Khiếu nại năm 2011 và Luật Đất đai năm 2013.

Do đó, Chủ tịch UBND thành phố T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án hành chính của bà Nguyễn Ngọc L theo hướng giữ nguyên Quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 02/6/2017 về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Ngọc L.

Người bị kiện - UBND thành phố T do người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là bà Đoàn Thị Thu N trình bày:

Về đơn khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc L, địa chỉ: 0 Đường số A, khu phố A, phường B, thành phố T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy GCN số BX 051474 do UBND quận T cấp ngày 05/12/2014 cho ông Nguyễn Văn R (là đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B), qua kiểm tra hồ sơ hiện có, UBND thành phố T có ý kiến như sau:

Ngày 15/9/2014, ông Nguyễn Văn R có đơn đề nghị cấp GCN đối với phần nhà đất thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 30 (theo tài liệu năm 2004), tọa lạc tại khu phố A, phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

Theo khai trình của ông R về nguồn gốc sử dụng: *"Trước năm 1975, cha tôi là Nguyễn Văn C3, mẹ tôi là Nguyễn Thị X sử dụng. Sau năm 1975, tôi tên là Nguyễn Văn R và vợ bà Bạch Thị B sử dụng cho đến nay"*.

Ngày 24/9/2014, UBND phường L xác nhận Đơn đăng ký cấp GCN của ông R, nội dung:

"Nguồn gốc sử dụng đất và tạo lập tài sản:

Phần 1: diện tích 587,1m²:

+ Trước năm 1975: Đất do ông Nguyễn Văn R và bà Bạch Thị B sử dụng.

+ Sau năm 1975: ông R và bà B tiếp tục sử dụng. Năm 1991, bà B chết, ông R tiếp tục sử dụng.

Phần 2: diện tích đất 487,1m², trong đó:

+ Diện tích 275,6m²: do ông Nguyễn Văn R là đại diện và cùng sử dụng đất với các thừa kế của bà Bạch Thị B đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 542753 ngày 05/12/2013.

+ Diện tích 211,5m²: Trước năm 1975 do ông Nguyễn Văn R và bà Bạch Thị B sử dụng. Sau năm 1975: ông R và bà B tiếp tục sử dụng. Năm 1991, bà B chết, ông R tiếp tục sử dụng.

Tình trạng tranh chấp: căn cứ hồ sơ quản lý tại Phường, Nhà – đất trên hiện không có đơn tranh chấp, khiếu nại".

Ngày 05/12/2014, UBND quận T (nay là thành phố T) cấp GCN số BX 051474 cho ông Nguyễn Văn R (là đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B), công nhận thửa 555, 556, tờ bản đồ 30, diện

tích 1.074,2m² đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến ngày 05/12/2033.

Ngày 16/6/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ6 cập nhật thay đổi để thừa kế cho ông Nguyễn Văn R.

Ngày 23/9/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ6 cập nhật thay đổi để thừa kế cho bà Nguyễn Thị Đ.

Năm 2017, bà Nguyễn Ngọc L khiếu nại hành vi hành chính của UBND quận T trong việc cấp GCN số BX 051474 cho ông Nguyễn Văn R (là đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B).

Ngày 02/6/2017, UBND quận T đã ban hành Quyết định số 3253/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Ngọc L, nội dung việc khiếu nại của bà Nguyễn Ngọc L là có cơ sở. Tuy nhiên, căn cứ khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (hiện nay đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai 2013), do GCN số BX 051474 cho ông Nguyễn Văn R (là đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B) đã cập nhật thay đổi thừa kế cho ông Nguyễn Văn R ngày 16/6/2015 và cập nhật thay đổi để thừa kế cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 23/9/2016 nên UBND Thủ Đức không có cơ sở để thu hồi và hủy tính pháp lý Giấy chứng nhận đã cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Thành N1 và người đại diện theo ủy quyền do ông Mai Trung Đ1 trình bày:

Hiện bà Nguyễn Ngọc L khởi kiện yêu cầu hủy GCN số BX051474 ngày 05/12/2014 do UBND quận T cấp cho ông Nguyễn Văn R (là đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B).

Nay ý kiến của ông Nguyễn Thành N1 và bà Nguyễn Thị Đ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc L như sau:

Ông Nguyễn Thành N1 và bà Nguyễn Thị Đ là con của ông Nguyễn Văn R (mất năm 2016) và bà Bạch Thị B (mất năm 1991). Ngày 05/12/2014, UBND quận T cấp GCN cho ông Nguyễn Văn R (là đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B) thửa đất số 555, 556, tờ bản đồ số 30, khu phố A, phường L, quận T. Ngày 16/06/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ6 cập nhật thay đổi thừa kế cho ông Nguyễn Văn R. Đến ngày

23/09/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ6 cập nhật thay đổi thừa kế cho bà Nguyễn Thị Đ.

Nguồn gốc thửa đất số 555, 556, tờ bản đồ số 30, khu phố A, phường L, quận T do ông Nguyễn Văn K đứng bộ trước năm 1975 và được sử dụng làm đất thổ mộ, sau khi ông K mất thì ông Nguyễn Văn C3 tiếp tục để phần đất trên làm đất thổ mộ cho đến khi ông C3 mất năm 1969. Sau khi ông C3 mất thì ông R cải tạo, sử dụng một phần đất xung quanh đất thổ mộ, hiện trạng ông R đã xây dựng tường rào bao quanh phần đất này, đến năm 2014 thì ông R được cấp GCN nêu trên.

Như vậy, khu đất thổ mộ nêu trên từ trước giải phóng năm 1975 đến nay không ai sử dụng, do ông R có công sức cải tạo, sử dụng đất nên việc ông R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp. Mặt khác, khu đất trên do ông C3 tiếp quản từ ông K nhưng thời điểm tiếp quản và sau này vẫn là đất thổ mộ, ông C3 không có công sức tạo lập, sử dụng đất nên đây không thể coi là di sản của ông C3 để lại cho các thừa kế khác.

Ngày 02/06/2017, UBND quận T ban hành Quyết định số 3253/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Ngọc L, cho rằng hồ sơ kê khai cũng như xác nhận của UBND phường L, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T có mâu thuẫn nhưng nội dung xác nhận không thay đổi về nguồn gốc và người trực tiếp sử dụng đất vào thời điểm cấp GCN, nên mâu thuẫn này không ảnh hưởng đến đối tượng được cấp giấy chứng nhận, không thuộc trường hợp thu hồi theo quy định. Đối với tranh chấp tại UBND phường L thì sau khi hòa giải tranh chấp không thành vào ngày 06/08/2004 thì hơn 10 năm sau đó và tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cũng không có ai tranh chấp, khiếu nại gì.

Ngoài ra, hiện GCN số BX051474 ngày 05/12/2014 do UBND quận T cấp đã được cập nhật thay đổi thừa kế cho bà Nguyễn Thị Đ vào ngày 23/09/2016.

Vì vậy, ông Nguyễn Thành N1 và bà Nguyễn Thị Đ không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc L.

Về yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Đ:

Ngày 05/12/2014 UBND quận T cấp GCN số BX051474 đối với thửa đất số 555, 556, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại: phường L, quận T cho cha mẹ của bà Đ là ông Nguyễn Văn R là đồng quyền sử dụng và đại diện thừa kế của bà Bạch Thị B.

Năm 2015, ông R khai nhận thừa kế và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ6 cập nhật thay đổi thừa kế ngày 16/06/2015. Tháng 01/2016 ông R mất, sau đó bà Nguyễn Thị Đ (là con của ông R) khai nhận thừa kế và

được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ6 cập nhật thay đổi thừa kế ngày 23/09/2016 trên GCN.

Nguồn gốc 02 thửa đất trên do ông Nguyễn Văn K đứng bộ trước năm 1975 và được sử dụng làm đất thổ mộ, sau khi ông K mất thì ông R tiếp quản, sử dụng, trông coi, dọn dẹp từ năm 1969. Như vậy, đây là đất thổ mộ ông R quản lý, sử dụng khu đất mộ này từ năm 1969 (trước năm 1975) đến nay, quá trình sử dụng thì ông R có khai hoang, cải tạo, sử dụng thêm một phần đất xung quanh đất thổ mộ, đến năm 2014 thì ông R được cấp GCN cho phần đất xung quanh mà ông R khai hoang, cải tạo, sử dụng thêm là thửa đất 555, 556 hiện nay. Đối với khu đất thổ mộ do ông K đứng bộ hiện nay dòng họ vẫn đang tiếp tục sử dụng để làm đất thổ mộ.

Vào năm 2017, bà Nguyễn Ngọc L khởi kiện yêu cầu hủy GCN cấp cho ông Nguyễn Văn R nêu trên. Đến khi Tòa án xét xử thì bà mới biết được Chủ tịch UBND quận T (nay là thành phố T) ban hành Quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 02/06/2017, giải quyết khiếu nại của bà L cho rằng GCN cấp cho ông R khi thực tế "có tranh chấp" và ông Nguyễn Văn R "đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người thừa kế sử dụng đất của bà Bạch Thị B" là chưa đảm bảo quy định, từ đó khiếu nại của bà L là có cơ sở.

Tuy nhiên, với nguồn gốc trình bày nêu trên thì GCN cấp cho ông R là phần đất được ông R bỏ công sức khai hoang, cải tạo, sử dụng thêm xung quanh phần đất thổ mộ khi tiếp quản khu đất thổ mộ từ năm 1969, Quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 02/06/2017 cho rằng thực tế đất có tranh chấp nhưng trước đây vào năm 2004 chỉ có đơn khiếu nại ông R xây cất nhà trên đất của ông bà để lại trên đất nghĩa địa cho dòng họ, chứ không có ai tranh chấp thừa kế yêu cầu ông R phải chia thừa kế phần đất được cấp giấy chứng nhận nêu trên, thời điểm cấp giấy chứng nhận năm 2014 đã được niêm yết công khai nhưng cũng không có ai tranh chấp, nay Ủy ban lại cho rằng đất có tranh chấp là không đúng, do đó GCN cấp cho ông R là đúng theo quy định pháp luật. Mặt khác hiện GCN đã được cập nhật thay đổi thừa kế chuyển quyền sử dụng cho bà Đ vào ngày 23/09/2016. Do đó, Quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 02/06/2017 của Chủ tịch UBND quận T đã ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà.

Nay bà Đ làm đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xử hủy Quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 02/06/2017 của Chủ tịch UBND quận T về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Ngọc L đề nghị thu hồi, huỷ bỏ tính pháp lý GCN số BX 051474 ngày 05/12/2014 do UBND quận T cấp cho ông Nguyễn Văn R (đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người thừa kế sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B) tại thửa đất số 555 và 556 tờ bản đồ số 30, khu phố A, phường L, quận T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L2, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Thu T2, bà Phạm Thị L3, bà Phạm Kim C2, bà Nguyễn Thị Ý, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Kim H3, ông Nguyễn Văn Bình M, bà Nguyễn Ngọc P2, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn L4, ông Nguyễn Văn T6, ông Nguyễn Văn Đ2, ông Nguyễn Hữu P, ông Nguyễn Thành Q, bà Nguyễn Kim P1, ông Nguyễn Thanh Đ3, ông Nguyễn Vũ H4, ông Nguyễn Vũ H5, ông Nguyễn Huy V trình bày:

Thống nhất với ý kiến với ông Trang Nhựt T7 (là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Ngọc L). Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Đ6 trình bày:

Theo Biên nhận số 035042/VPĐK do ông Nguyễn Văn R nộp ngày 14/8/2013, loại hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đất nông nghiệp lần đầu.

Theo nội dung tờ trình số 5251/TTr-TNMT ngày 01/12/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T có nội dung:

"*5. Đề xuất:*

Cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (số BX051474) cho ông Nguyễn Văn R (là đại diện) với diện tích 1074,2m², trong đó:

+ Diện tích 587,1m² (thửa 555) công nhận đất trồng cây hàng năm khác theo Đ a khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

+ Diện tích 487,1m² (thửa 556) công nhận đất trồng cây hàng năm khác (trong đó: diện tích 275,6m² theo khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013 và diện tích 211,5m² công nhận theo Điểm a Khoản 5 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP).

- Thời hạn sử dụng đất đến ngày 05/12/2033.

- Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ542753 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 05/12/2013 giao Phòng Tài nguyên và Môi trường lưu giữ."

Việc thu hồi Giấy chứng nhận BQ542753 do cấp đổi (phần diện tích 275,6m² đất trồng cây hàng năm khác) để cấp giấy chứng nhận mới BX051474.

Căn cứ :

- Khoản 3 Điều 87. Thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp

"*3. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp hoặc đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp trước đây cùng với hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận, hồ sơ đăng ký biến động.*

Văn phòng đăng ký đất đai quản lý Giấy chứng nhận đã nộp sau khi kết thúc thủ tục cấp đổi, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất."

- Khoản 18 Điều 18 Thông tư 23/2014/TT-BTMNT ngày 19/5/2014 của Bộ T9:

"*18. Trường hợp thu hồi đất hoặc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc các lý do khác mà thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp thì trước khi đưa vào lưu trữ phải ghi lý do thu hồi và đóng dấu xác nhận của Văn phòng Đ6, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại trang 1 của Giấy chứng nhận*."

Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 529/2024/HC-ST ngày 28 tháng 11 năm 2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ Luật Tố tụng hành chính; Luật Khiếu nại năm 2011, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; .

Tuyên xử:

***1**.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc L có ông Trang N2 T7 là đại diện hợp pháp về việc hủy các quyết định hành chính sau:*

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 051474 cấp ngày 05/12/2014 do Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn R (là đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B) được cập nhật thay đổi sang tên ông Nguyễn Văn R vào ngày 16/6/2015, cập nhật thay đổi sang tên bà Nguyễn Thị Đ vào ngày 23/9/2016;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 542753 cấp ngày 05/12/2013 do Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn R (là đại diện và cùng sử dụng đất với các thừa kế của bà Bạch Thị B).

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Đ có ông Mai Trung Đ1 là người đại diện hợp pháp về việc yêu cầu Tòa hủy Quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 02/06/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Ngọc L.

Tòa án trả lại đơn yêu cầu độc lập, tài liệu, chứng cứ cho bà Đ nếu có yêu cầu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02 tháng 12 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ có đơn kháng cáo bản án hành chính sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Vẫn giữ nguyên kháng cáo như đã trình bày tại đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn bộ các các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là đúng quy định pháp luật. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thủ tục kháng cáo của đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên toà phúc thẩm, có một số đương sự vắng mặt, tuy nhiên họ đã có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Nguyễn Ngọc L còn trong thời hiệu khởi kiện là đúng pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ

[2.1] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 542753 do UBND quận T cấp ngày 05/12/2013.

Ngày 14/8/2013, ông Nguyễn Văn R có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu nhà, đất thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 30 (theo tài liệu năm 2004), diện tích 275,6m^2, tọa lạc tại địa khu phố A, phường L, quận T.

Ngày 19/8/2013, UBND phường L xác nhận đơn với nội dung:

Về nguồn gốc đất và tạo lập về tài sản: Đất do ông Nguyễn Văn R và bà Bạch Thị B có quá trình sử dụng đất từ trước năm 1975 đến khi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tình trạng tranh chấp về đất đai và tài sản trên đất: Không có tranh chấp, khiếu nại.

Tại Tờ trình số 4926/TTr-TNMT ngày 21/10/2013 của Phòng tài nguyên và Môi trường quận T có nội dung: Không có đơn tranh chấp, ngăn chặn.

Quá trình quản lý và sử dụng: Trước và sau năm 1975, đất do bà Thái Thị L5 sử dụng.

Ngày 05/12/2013, UBND quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 542753 ngày 05/12/2013 cho ông Nguyễn Văn R (là đại diện và cùng sử dụng đất với các thừa kế của bà Bạch Thị B) tại thửa 547, tở bản đồ số 30, khu phố A, phường L, diện tích 275,6m^2, mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm.

[2.2] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 051474 do UBND quận T cấp ngày 05/12/2014.

Ngày 15/9/2014, ông Nguyễn Văn R có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đấtđối với phần nhà đất thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 30 (theo tài liệu năm 2004), tọa lạc tại khu phố A, phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

Theo khai trình của ông R về nguồn gốc sử dụng: *"Trước năm 1975, cha tôi là Nguyễn Văn C3, mẹ tôi là Nguyễn Thị X sử dụng. Sau năm 1975, tôi tên là Nguyễn Văn R và vợ bà Bạch Thị B sử dụng cho đến nay"*.

Ngày 24/9/2014, UBND phường L xác nhận Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông R, nội dung:

"Nguồn gốc sử dụng đất và tạo lập tài sản:

Phần 1: diện tích 587,1m²:

+ Trước năm 1975: Đất do ông Nguyễn Văn R và bà Bạch Thị B sử dụng.

+ Sau năm 1975: ông R và bà B tiếp tục sử dụng. Năm 1991, bà B chết, ông R tiếp tục sử dụng.

Phần 2: diện tích đất 487,1m², trong đó:

+ Diện tích 275,6m²: do ông Nguyễn Văn R là đại diện và cùng sử dụng đất với các thừa kế của bà Bạch Thị B đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 542753 ngày 05/12/2013.

+ Diện tích 211,5m²: Trước năm 1975 do ông Nguyễn Văn R và bà Bạch Thị B sử dụng. Sau năm 1975: ông R và bà B tiếp tục sử dụng. Năm 1991, bà B chết, ông R tiếp tục sử dụng.

Tình trạng tranh chấp: căn cứ hồ sơ quản lý tại Phường, Nhà – đất trên hiện không có đơn tranh chấp, khiếu nại".

Tại Tờ trình số 5251/TTr-TNMT ngày 01/12/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T về việc cấp GCN có nội dung: Không có đơn tranh chấp, ngăn chặn; quá trình quản lý và sử dụng gồm 2 phần.

Phần diện tích 587,1m^2, trước và sau năm 1975 do ông R và bà B sử dụng; phần diện tích 487,1m^2, gồm 211,5m^2, trước và sau năm 1975 do ông R và bà B sử dụng và phần diện tích 275,6m^2 (đã cấp BQ 542753 ngày 05/12/2013 (đề xuất thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Ngày 05/12/2014, UBND quận T (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 051474 cho ông Nguyễn Văn R (là đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B), công nhận thửa 555, 556, tờ bản đồ 30, diện tích 1.074,2m² đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến ngày 05/12/2033.

Ngày 16/6/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ6 cập nhật thay đổi để thừa kế cho ông Nguyễn Văn R.

Ngày 23/9/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ6 cập nhật thay đổi để thừa kế cho bà Nguyễn Thị Đ.

[2.3] Năm 2017, bà Nguyễn Ngọc L khiếu nại hành vi hành chính của UBND quận T trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 051474 ngày 05/12/2014 cho ông Nguyễn Văn R (là đồng quyền sử dụng và đại diện

cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B).

Sau khi kiểm tra vụ việc, xét thấy diện tích đất đã cấp cho gia đình ông R là đất có tranh chấp và cấp đất không đúng đối tượng, ngày 02/6/2017, UBND quận T đã ban hành Quyết định số 3253/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Ngọc L, nội dung: xác định việc khiếu nại của bà Nguyễn Ngọc L là có cơ sở. Tuy nhiên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 051474 cấp cho ông Nguyễn Văn R (là đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B) đã cập nhật thay đổi thừa kế cho ông Nguyễn Văn R ngày 16/6/2015 và cập nhật thay đổi thừa kế cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 23/9/2016 nên UBND Thủ Đức không có cơ sở để thu hồi và hủy tính pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Yêu cầu bà L khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND quận T cấp cho gia đình ông R. Bà L đã căn cứ vào Quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 02/6/2017, khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 051474 cấp ngày 05/12/2014 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 542753 cấp ngày 05/12/2013 của UBND Quận T.

[2.4] Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 02/6/2017 của Chủ tịch UBND quận T:

Bà Nguyễn Thị Đ cho rằng nguồn gốc 02 thửa đất trên do ông Nguyễn Văn K đứng bộ trước năm 1975 và được sử dụng làm đất thổ mộ, sau khi ông K mất thì ông R tiếp quản, sử dụng, trông coi, dọn dẹp từ năm 1969. Quá trình sử dụng thì ông R có khai hoang, cải tạo, sử dụng thêm một phần đất xung quanh đất thổ mộ, đến năm 2014 thì ông R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần đất xung quanh mà ông R khai hoang, cải tạo là thửa đất 555, 556 hiện nay, còn khu đất thổ mộ dòng họ vẫn đang tiếp tục sử dụng để làm đất thổ mộ. Vào năm 2004 chỉ có đơn khiếu nại ông R xây cất nhà trên đất của ông bà để lại, không có ai tranh chấp thừa kế. Thời điểm cấp giấy chứng nhận năm 2014 đã được niêm yết công khai, không có ai tranh chấp. Ngày 23/09/2016, bà Đ đã được cập nhật thay đổi thừa kế chuyển quyền sử dụng cho bà Đ. Khi giải quyết khiếu nại của bà L, UBND quận T không mời bà Đ tham gia đối thoại là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của bà Đ.

Hội đồng xét xử xét thấy. Bà Đ không chứng minh được ông R và bà B có quá trình quản lý, sử dụng đất từ năm 1969. Sau năm 1975 bà Đ cũng không chứng minh được ông R, bà B có quá trình sử dụng đất thửa 555, 556, tờ bản đồ 30, diện tích 1.074,2m² đất trồng cây hàng năm khác, không xác định được diện tích đất của gia tộc để lại là bao nhiêu m^2 và diện tích đất ông R, bà B khai hoang là bao nhiêu m^2, trong khi bà Đ thừa nhận đất ông R, bà B sử dụng có một

phần là đất gia tộc. Tại phiên tòa, bà Đ cũng thừa nhận, khoảng năm 1980 ông R đi cải tạo về thì gia đình ông R vẫn sinh sống tại Quận E, ông R có canh tác trồng trọt nhưng ở nơi khác, đến khoảng năm 2000 thì ông R mới đến khu đất bị tranh chấp dựng nhà và đến 2004 thì gia tộc có tranh chấp. Theo hồ sơ tranh chấp lưu trữ tại UBND phường L, quận T ghi nhận: Vào ngày 08/7/2004 bà Nguyễn Thị Đ4, ông Nguyễn Văn Đ5, ông Nguyễn Văn M1, ông Nguyễn Văn T1 có nộp đơn khiếu nại, nội dung: *"Ông Nguyễn Văn R đang xây cất nhà trên khu đất gần bên hãng mì Hoàng Lê thuộc phần L6, phần đất này của ông bà để lại làm nghĩa địa cho dòng họ"*. UBND phường L đã tổ chức hòa giải theo Biên bản hòa giải ngày 06/8/2004, thể hiện nội dung: *"Hòa giải vụ việc tranh chấp đất đai của họ tộc để lại"* (theo Công văn số 247/UBND ngày 28/4/2017 của UBND phường L). Tại Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh số: 25029/TTĐĐDBĐ-CNTĐ (CS2) ngày 19/9/2024 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H) thể hiện 02 thửa đất 555 và 556, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại KP1, Phường L có nguồn gốc thuộc 499, 450, 451 và 452, tờ C, Làng L, Tổ N tỉnh Gia Định do ông Nguyễn Văn K đứng bộ (theo Tờ bán đất lập năm 1951, Bản đồ phân lô lập ngày 25/3/1961… Sau khi ông Nguyễn Văn K (không vợ, con) chết thì em ông là ông Nguyễn Văn C3 tiếp tục quản lý, sử dụng đất, đến năm 1969 thì ông C3 chết, đất do bà Nguyễn Thị X sử dụng đến lúc chết (năm 1995). Sau khi bà X chết thì con cháu ông C3 bà X tiếp tục sử dụng đất làm nơi chôn cất, canh tác, trồng trọt. Bên cạnh đó, tại Biên bản hòa giải ngày 26/8/2004 do UBND phường L, ông Nguyễn Văn R thừa nhận phần đất tranh chấp do ông Nguyễn Văn K để lại cho cha ông là Nguyễn Văn C3 sử dụng. Đối chiếu với quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 100 Luật đất đai năm 2013, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 051474 cấp ngày 05/12/2014 của UBND quận T cho ông Nguyễn Văn R (là đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 542753 cấp ngày 05/12/2013 của UBND quận T cho ông Nguyễn Văn R (là đại diện và cùng sử dụng đất với các thừa kế của bà Bạch Thị B) là không đúng quy định pháp luật.

[2.5]. Xét Quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 02/6/2017 của Chủ tịch UBND quận T về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Ngọc L.

Sau khi tiếp nhận, thụ lý đơn khiếu nại của bà Nguyễn Ngọc L, UBND quận T đã xác minh tại các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan, đối thoại. Thanh tra quận T đã kết luận về vụ việc để trình Chủ tịch UBND quận T ban hành quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu theo đúng quy định của Luật Khiếu nại năm 2011, Luật Đất đai và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành.

Chủ tịch UBND quận T đã ban hành Quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 02/6/2017, có nội dung xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 051474 cấp ngày 05/12/2014 của UBND quận T cho ông Nguyễn Văn R (là đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B) là không đúng pháp luật, do vậy Quyết định đã xác định khiếu nại của bà L là có cơ sở. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn R (là đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B) đã cập nhật thay đổi thừa kế cho ông Nguyễn Văn R ngày 16/6/2015 và cập nhật thay đổi để thừa kế cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 23/9/2016 nên UBND quận T không có cơ sở để thu hồi và hủy tính pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Căn cứ Điều 18 Luật Khiếu nại năm 2011 và nội dung nhận định nêu trên có cơ sở xác định việc ban hành Quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 02/6/2017 của Chủ tịch UBND quận T được ban hành đúng quy định của pháp luật.

Do Chủ tịch UBND quận T không thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 051474 cấp ngày 05/12/2014 (đã cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Thị Đ) nên khi đối thoại giải quyết khiếu nại Chủ tịch UBND quận T không mời bà Nguyễn Thị Đ tham gia đối thoại là không trái pháp luật.

[2.6] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ về hủy Quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 02/6/2017 của Chủ tịch UBND quận T.

Ngày 22/02/2023 bà Nguyễn Thị Đ có Đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 02/6/2017 của Chủ tịch UBND quận T.

Tuy nhiên, trước đó vào ngày 23/10/2018, ông Mai Trung Đ1 (là Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thành N1 và bà Nguyễn Thị Đ theo văn bản ủy quyền ngày lập ngày 16/10/2018 tại Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh) đã lập Bản tự khai có nội dung:

"Ngày 02/06/2017 Ủy ban nhân dân quận T ban hành Quyết định số 3253/QĐ-UB về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Ngọc L, cho rằng hồ sơ kê khai cũng như xác nhận của UBND phường L, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T có mâu thuẫn nhưng nội dung xác nhận không thay đổi về nguồn gốc và người trực tiếp sử dụng đất vào thời điểm cấp giấy chứng nhận, nên mâu thuẫn này không ảnh hưởng đến đối tượng cấp giấy chứng nhận, không thuộc trường hợp thu hồi theo quy định. Đối với tranh chấp tại UBND phường L thì sau khi hòa giải tranh chấp không thành vào ngày 06/08/2004 thì hơn 10 năm sau đó và tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cũng không có ai tranh chấp khiếu nại gì.

Ngoài ra, hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX051474 ngày 05 tháng 12 năm 2014 do UBND quận T cấp đã được cập nhật thay đổi thừa kế cho bà Nguyễn Thị Đ vào 23/09/2016.

Vì vậy, ý kiến của ông Nguyễn Thành N1 và bà Nguyễn Thị Đ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc L như sau:

- Ông Nguyễn Thành N1 và bà Nguyễn Thị Đ không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc L.

- Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 02/06/2017 của UBND quận T về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Ngọc L."

Như vậy, có cơ sở xác định bà Nguyễn thị Đ (thông qua Người đại diện hợp pháp là ông Mai Trung Đ1) đã biết và hiểu rõ Quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 02/6/2017 của Chủ tịch UBND quận T từ trước ngày 23/10/2018.

Tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính quy định:

"2. Thời hiệu khởi kiện đối với từng trường hợp được quy định như sau:

a) 01 năm kể từ ngày nhận được hoặc biết được quyết định hành chính, hành vi hành chính, quyết định kỷ luật buộc thôi việc;"

Do đó, việc khởi kiện của bà Đ thuộc trường hợp hết thời hiệu khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà Đ là có căn cứ.

[2.7] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 051474 ngày 05/12/2014 của UBND quận T cấp cho ông Nguyễn Văn R, công nhận thửa 555, 556, tờ bản đồ 30, diện tích 1.074,2m² đất trồng cây hàng năm khác.

Căn cứ vào bản "Thỏa thuận phân chia tài sản" lập ngày 09/7/2015 tại Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung: Các ông bà Nguyễn Thành T8, Nguyễn Thành N1, Nguyễn Thành N3 và Nguyễn Thị Đ đều tự nguyện tặng cho toàn bộ và không điều kiện quyền sử dụng đất mà 04 người này được thừa kế của bà Bạch Thị B đối với quyền sử dụng 1074,2m^2 đất tại các thửa số 555, 556, tờ bản đồ số 30 phường L, quận T cho ông Nguyễn Văn R nên ngày 16/6/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ6 cập nhật thay đổi để thừa kế cho ông Nguyễn Văn R

Căn cứ Thỏa thuận phân chia tài sản lập ngày 29/8/2016 tại Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung: Các ông bà Nguyễn Thành T8, Nguyễn Thành N1, Nguyễn Thành N3 đều tự nguyện tặng cho toàn bộ và không điều kiện quyền hưởng di sản của mình đối với di sản của ông Nguyễn Văn R để lại (quyền sử dụng đất 1074,2m^2 tại các thửa số 555, 556, tờ bản đồ số 30 phường L,

quận T) cho bà Nguyễn Thị Đ) nên ngày 23/9/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ6 cập nhật thay đổi để thừa kế cho bà Nguyễn Thị Đ.

Từ phân tích nêu trên đã xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 051474 ngày 05/12/2014 của UBND quận T cấp không đúng quy định pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy GCN số BX 051474 ngày 05/12/2014 của UBND quận T là phù hợp.

[2.8] Xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 542753 ngày 05/12/2013 của UBND quận T cấp cho ông Nguyễn Văn R (là đại diện và cùng sử dụng đất với các thừa kế của bà Bạch Thị B).

Khi UBND quận T cấp GCN số BX 051474 ngày 05/12/2014 đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 542753 cấp ngày 05/12/2013 (là GCN cấp lần đầu) nhưng không ban hành văn bản thu hồi, hủy bỏ quyết định này. Tại phiên tòa, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của N4 bị kiện có ý kiến trong trường hợp Tòa án xử hủy GCN số BX 051474 ngày 05/12/2014 thì UBND quận T sẽ phải làm thủ tục thu hồi, hủy GCN số BQ 542753 cấp ngày 05/12/2013 vì việc cấp GCN này không đúng pháp luật.

Xét thấy, trong vụ án này, bà Nguyễn Ngọc L có khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy GCN số BQ 542753 cấp ngày 05/12/2013, theo những phân tích trên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 542753 cấp ngày 05/12/2013 là không đúng pháp luật, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 542753 cấp ngày 05/12/2013 là có căn cứ.

[2.9] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo là bà Nguyễn Thị Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tuy nhiên, người kháng cáo không đưa ra được tình tiết nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, đồng thời người kháng cáo khẳng định toàn bộ khu đất tranh chấp là khu đất thờ mộ được sử dụng để làm nơi chôn cất khi những người trong gia tộc chết.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ xét xử thẩm chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện bà Nguyễn Ngọc L là có căn cứ. Tại tòa án cấp phúc thẩm, người kháng cáo là bà Nguyễn Thị Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nhưng không đưa ra được tình tiết nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Đ phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 244 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Luật Khiếu nại năm 2011, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí lệ phí Tòa án.

1. Bác toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc L có ông Trang N2 T7 là đại diện hợp pháp về việc hủy các quyết định hành chính sau:

2.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 051474 cấp ngày 05/12/2014 do Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn R (là đồng quyền sử dụng và đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Bạch Thị B) được cập nhật thay đổi sang tên ông Nguyễn Văn R vào ngày 16/6/2015, cập nhật thay đổi sang tên bà Nguyễn Thị Đ vào ngày 23/9/2016;

2.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 542753 cấp ngày 05/12/2013 do Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn R (là đại diện và cùng sử dụng đất với các thừa kế của bà Bạch Thị B).

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Đ có ông Mai Trung Đ1 là người đại diện hợp pháp về việc yêu cầu Tòa hủy Quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 02/06/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Ngọc L.

4.Về án phí:

4.1 Án phí hành chính sơ thẩm:

Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm bà Đ đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0004239 ngày 24/02/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh sang thành tiền án phí. Bà Đ đã nộp đủ án phí hành chính sơ thẩm.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng cho bà Nguyễn Ngọc L theo Biên lai thu số AA/2017/0047319 ngày 01/8/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2 Án phí hành chính phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo Biên lai thu số 0069616 ngày 26/12/2024 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP.Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND TP.Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS TP.Hồ Chí Minh; (1)
- Người khởi kiện; (1)
- Người bị kiện; (1)
- NCQLNVLQ; (1)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- LMA).

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

Vũ Ngọc Huynh