

**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: 313/2022/HC-PT
Ngày 06- 5- 2022
V/v khiếu kiện quyết định
hành chính

**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 Hùng

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Ông Hoàng Minh Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy- Cán bộ 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 Phạm Công Minh- Kiểm sát viên.

Ngày 04 và 06 tháng 5 năm 2022, 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
182/2021/TLPT-HC ngày 09 tháng 3 năm 2021 về “*khiếu kiện quyết định
hành chính*”.

Do bản án hành chính số 2165/2020/HC- ST ngày 29 tháng 12 năm 2020
của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 529/2022/QĐPT-HC
ngày 28 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Ông Trương Hoàng T, (vắng mặt),

Địa chỉ: Số A, tổ B, khu phố C, phường D,
quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Trọng Đ, địa chỉ: Số A, phường B,
quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của người
khởi kiện (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 021951 lập ngày 12/10/2019 tại
Văn phòng Công chứng Đông Thành Phố, Thành phố Hồ Chí Minh), (có mặt).

2. *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí
Minh

Địa chỉ: Số A đường B, phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu Anh T – Phó chủ tịch
Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, (Văn bản ủy quyền số 5468/UQ-UBND
ngày 12/11/2020), (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Nguyễn Trọng Q – Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Thủ Đức, (có mặt).

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

- Ông Lâm Minh C;
- Bà Trần Thị Kim P.

Cùng địa chỉ: A, khu phố B, phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C, bà P có mặt tại phiên tòa

Người kháng cáo: Ông Trương Hoàng T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện ông Trương Hoàng T có ông Nguyễn Trọng Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 1970, cha mẹ ruột của ông Trương Hoàng T là cụ Trương Văn A, cụ Hồ Thị T cùng ký văn bản nhận hợp đồng chuyển nhượng với cha mẹ ông Lâm Minh C là cụ Lâm Văn X và cụ Mai Thị C đôi với phần đất có diện tích 815m² thuộc một phần thửa số 64, tờ bản đồ số A, phường B, quận C (văn bản chuyển nhượng có tựa là Tờ đoạn mãi một phần đất thổ viên lập ngày 6/11/1970). Sau khi nhận chuyển nhượng, cha mẹ ông Trương Hoàng T dùng phần đất trên để làm nơi chôn cất gia tộc và thờ cúng. Hiện nay trên phần đất này có ba ngôi mộ của gia đình gồm cụ Trương Văn A, cụ Hồ Thị T và ông Trương Hoàng L là cha, mẹ, anh ruột ông Trương Hoàng T, ba ngôi mộ này có tổng diện tích là từ 40m² đến 50m², phần đất còn lại để trống.

Sau khi cụ Trương Văn A, cụ Hồ Thị T (bên mua) và cụ Lâm Văn X, cụ Mai Thị Ch (bên bán) đều qua đời thì ông Lâm Minh C đã tự ý lấn chiếm diện tích 618m² trong phần đất 815m² mà cha mẹ ông C đã chuyển nhượng cho cha mẹ ông T. Ông Lâm Minh C cho rằng phần đất có diện tích 618m² này là di sản thừa kế do cụ Lâm Văn X, cụ Mai Thị C để lại nên đã nhiều lần gây khó khăn cho gia đình ông Trương Hoàng T mỗi khi đến thăm mộ mả.

Vào cuối năm 2019, ông Trương Hoàng T được biết Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số EA766160, số vào sổ H 03632 vào ngày 06/7/2006 cho ông Lâm Minh C, bà Trần Thị Kim P đối với toàn bộ diện tích thuộc thửa số 64 (nay là thửa số 632) tờ bản đồ số 26 là 2.077,7 m², trong đó có phần diện tích đất 618m² cha mẹ ông Lâm Minh C đã chuyển nhượng cho cha mẹ ông Trương Hoàng T.

Nay ông Trương Hoàng T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 03632 ngày 06/7/2006 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp cho ông Lâm Minh C, bà Trần Thị Kim P.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức trình bày:

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tại thửa đất số 632 tờ bản đồ số 26 (Tài liệu BĐDC năm 2004), phường A, quận B:

Trước năm 1975: Từ năm 1950 do cụ Lâm Văn X và vợ là cụ Mai Thị C sử dụng. Sau năm 1975: Cụ X và cụ C tiếp tục sử dụng. Đến năm 1993 cụ X chết, cụ C tiếp tục sử dụng. Năm 2002, cụ C chết để lại cho con là ông Lâm Minh C sử dụng.

Năm 2006, ông Lâm Minh C và bà Trần Thị Kim P lập thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất đang sử dụng, hồ sơ không có tranh chấp khiếu nại và đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/5/2006 (thời gian công khai từ ngày 29/5/2006 đến ngày 14/6/2006) của Ủy ban nhân dân phường Linh Đông và Biên bản xác minh ngày 19/6/2006. Ngoài ra các bà Lâm Thị N, Lâm Thị Tuyết N, Lâm Thị Minh C, Phan Thị Ngọc D là đồng thừa kế của cụ Lâm Văn X và cụ Mai Thị C có giấy thỏa thuận đồng ý cho ông Lâm Minh C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân phường Linh Đông xác nhận ngày 15/6/2006).

Năm 2006, ông Lâm Minh C và bà Trần Thị Kim P được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số AE 766160 ngày 06/7/2006 công nhận diện tích đất 2077,7m², loại đất: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 06/7/2056 (vị trí khu đất được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 10/HĐĐV/2006 ngày 10/4/2006 do Công ty TNHH TMDVXD Minh Phát lập).

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho ông Lâm Minh C và bà Trần Thị Kim P, Ủy ban nhân dân phường Linh Đông xác nhận đất không có tranh chấp khiếu nại, việc niêm yết đã được Ủy ban nhân dân phường Linh Đông thực hiện công khai từ ngày 29/5/2006 đến ngày 14/6/2006. Căn cứ khoản 6 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 136 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số AE 766160 ngày 06/7/2006 cho ông Lâm Minh C, bà Trần Thị Kim P là đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Do đó, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hoàng T, giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số AE 766160 ngày 06/7/2006 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp cho ông Lâm Minh C – bà Trần Thị Kim P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Minh C trình bày:

Toàn bộ phần đất có diện tích 2.077,7m² từ bản đồ số 26, thửa số 632 (bản đồ địa chính) có nguồn gốc của cha mẹ ông là cụ Lâm Văn X và cụ Mai Thị C tạo lập từ trước năm 1975. Năm 1993, cha ông mất, ông là người tiếp tục sử dụng phần đất trên. Năm 2002, mẹ ông là cụ Mai Thị C chết. Trong quá trình sử dụng, gia đình ông có đóng thuế đầy đủ và đăng ký đất đai qua các thời kỳ.

Ông được biết, khi cha mẹ ông còn sống có quen biết với cha mẹ ông Trương Hoàng T là cụ Trương Văn A và cụ Hồ Thị T nên khi cụ Trương Văn A, cụ Hồ Thị T, con là ông Trương Hoàng L và cháu là ông Trương Hoàng H chết có chôn trên đất của gia đình ông. Thực tế đây là phần đất thổ mộ của gia đình

ông, trên đó ngoài 4 ngôi mộ của gia đình ông Trương Hoàng T còn có 2 ngôi mộ của gia đình ông (chôn cất cụ Lâm Văn X, cụ Mai Thị C). Ông không biết việc cha mẹ ông có chuyển nhượng cho cụ Trương Văn A và cụ Hồ Thị T phần đất có diện tích 618m² trong tổng diện tích 2.077,7m² hay không do những người chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đều đã chết, chữ ký trong tờ đoạn mãi do người khởi kiện cung cấp cũng không giống chữ ký của cha mẹ ông.

Năm 2006, sau khi thỏa thuận phân chia di sản thừa kế trong gia đình, ông làm thủ tục X cấp giấy chứng nhận đối với toàn bộ phần đất trên và được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp giấy chứng nhận vào ngày 06/7/2006. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hoàng T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim P trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến của ông Lâm Minh C.

Tại bản án hành chính số 2165/2020/HC- ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 50 Luật Đất đai năm 2003;

Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ 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 áp phí và lệ phí Tòa án,

1/ Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hoàng T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 03632 ngày 06/7/2006 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lâm Minh C, bà Trần Thị Kim P.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 11/01/2021, ông T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện của ông T là ông Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự trình bày:

Ông Đ trình bày: Phần đất cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông C có một phần là 618m² đất của cụ A và cụ T mua của cụ X và cụ C vào năm 1970. Gia đình cụ A đã sử dụng đất, sử dụng làm nơi chôn cất 4 ngôi mộ của gia đình trên đất. Quá trình sử dụng gia đình ông T chưa kê khai đăng ký đất, đến năm 2019 thì ông T phát hiện ông C đã lấn đất và kê khai đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông C là trái pháp luật, không ký giáp ranh nên ông T không biết.

Ông Quốc trình bày: Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông C UBND TP. Thủ Đức không biết có việc chuyển nhượng đất năm 1970 giữa các bên và không có ai tranh chấp, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Ông C, bà P trình bày: ông C không biết việc cụ X và cụ C bán đất năm 1970, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng các quy định tố tụng, không vi phạm.

Về nội dung kháng cáo: diện tích 618m đất đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông C có nguồn gốc của cụ X và cụ C, sau này để lại cho ông C. Bên ông T xuất trình giấy tờ mua bán đất từ năm 1970 của cụ A và cụ T nhưng thực tế hai cụ không có quá trình sử dụng đất, không đăng ký kê khai, yêu cầu khởi kiện của ông T là không có căn cứ, đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]- Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành quyết định hành chính bị khởi kiện là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Giấy chứng nhận QSD đất số seri AE 766160, vào sổ cấp giấy H03632 do UBND Quận Thủ Đức cấp ngày 06/7/2006 cho hộ ông Lâm Minh C, thửa số 632, tờ bản đồ số 26 (thửa cũ 64 theo tài liệu 2004, thửa cũ số 94 theo tài liệu 02/CT-UB), diện tích 2.077,7m², loại đất trồng cây lâu năm, tại phường Linh Đông được cấp trên cơ sở các giấy tờ của ông C gồm: Tờ đăng ký nhà đất năm 1999, Giấy thỏa thuận, Đơn xin đăng ký QSD đất năm 2006, Tờ tự khai nguồn gốc đất năm 2006.

Sau đó các cơ quan chức năng đã lập biên bản xác minh hồ sơ xin cấp giấy CNQSD đất, Biên bản xác định ranh giới đất, lập bản đồ hiện trạng vị trí, niêm yết công khai tại UBND phường Linh Đông. Căn cứ tờ trình về việc công nhận QSD đất nông nghiệp của Phòng Tài nguyên và môi trường, UBND quận Thủ Đức cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông C là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền.

[2]- Về nguồn gốc, quá trình kê khai, sử dụng diện tích 618m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C bị khởi kiện:

- Các bên đều thừa nhận thửa đất số 632, diện tích 2.077,7m² (trong đó có 618m² đất đang tranh chấp) có nguồn gốc là của vợ chồng cụ Lâm Văn X và cụ Mai Thị C có từ trước năm 1975. Cụ X và cụ C là cha mẹ ông C.

- Theo trình bày của ông T và các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Vào năm 1970, cha mẹ ông T là cụ Trương Văn A và Hồ Thị T mua của cụ X và cụ C 815m² đất thuộc một phần thửa 64 (thửa mới là 632), tờ bản đồ 26, phường Linh Đông, việc mua đất có làm văn bản, có trắc địa sư đo đạc thực địa để tách thửa và được chính quyền chế độ cũ chứng thực. Căn cứ vào các chứng cứ: Tờ đoạn mãi một phần đất thổ viên lập ngày 06/11/1970 có xác nhận của chính quyền chế độ cũ giữa cụ X, cụ C và cụ Tư (BL: 44), Bản đồ phân chiết ngày 18/9/1970 có phê duyệt của chính quyền chế độ cũ có ký nhận của cụ X, Biên bản về phân chia thửa đất do Giám định trắc địa sư lập ngày 19/8/1970 theo yêu cầu của cụ Lâm Văn X, biên nhận tiền bán 815m² đất thể hiện cụ X nhận tiền của cụ T và căn cứ quá trình gia đình ông T sử dụng đất làm nơi chôn cất người chết (hiện có 4 ngôi mộ của gia đình ông T, trong đó có mộ cụ A và cụ T) thì có đủ căn cứ kết luận có việc cụ X và cụ C chuyển nhượng 815m² đất thuộc một phần thửa 64 (mới là thửa 632), tờ bản đồ 26, phường Linh Đông cho cụ A và cụ T vào năm 1970, việc chuyển nhượng được chính quyền chế độ cũ xác nhận và cho phép chuyển nhượng, các bên đã nhận tiền và nhận đất, bên cụ An đã sử dụng đất vào việc làm nơi chôn cất người chết của gia đình, phần còn lại vẫn để đất trống.

Như vậy, vị trí 815m² đất mà cụ T và cụ A nhận chuyển nhượng nằm ở vị trí có khu mộ của gia đình ông T.

- Quá trình sử dụng, gia đình cụ A và sau này là ông T không kê khai, đăng ký đất. Sau khi cụ X và cụ C chết, ông C là con cụ X kê khai, xin cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với toàn bộ thửa đất số 632, tờ bản đồ số 26 (thửa cũ 64 theo tài liệu 2004, thửa cũ số 94 theo tài liệu 02/CT-UB), diện tích 2.077,7m² giáp khu mộ của gia đình ông T. Theo ông T thì việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông C chồng lấn một phần diện tích 618m² các bên chuyển nhượng từ năm 1970.

Theo kết quả đo vẽ thực địa do Trung tâm đo đạc bản đồ TP. HCM lập ngày 11/8/2020 theo sự chỉ ranh của ông T thì diện tích khu mộ nằm ngoài giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông C là 372m², còn thiếu 443m² so với diện tích 815m² cụ Tư mua năm 1970.

3- Xét việc cấp giấy chứng nhận QSD đất số seri AE 766160, vào sổ cấp giấy H03632 do UBND Quận Thủ Đức cấp ngày 06/7/2006 cho hộ ông Lâm Minh C, thửa số 632, tờ bản đồ số 26 (thửa cũ 64 theo tài liệu 2004, thửa cũ số 94 theo tài liệu 02/CT-UB), diện tích 2.077,7m² thì thấy:

Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên cho ông C có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ X, cụ C và cụ T năm 1970. UBND quận Thủ Đức chưa xem xét có cấp chồng lấn vào diện tích 815m² các bên chuyển nhượng từ năm 1970 hay không là có sai sót. Sai sót này cũng xuất phát do gia đình ông T không kê khai, đăng ký đất. Mặt khác khi làm thủ tục cấp giấy chứng

nhận QSD cho ông C không có biên bản ký giáp ranh của các hộ giáp ranh để xác nhận ranh đất nên giấy chứng nhận QSD cấp cho hộ ông C là không hợp pháp.

Vì vậy, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T; sửa toàn bộ quyết định của án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T; hủy giấy chứng nhận QSD cấp cho hộ ông C.

[4]- Ông T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 241 của Luật tổ tụng hành chính;

Chấp nhận kháng cáo của ông Trương Hoàng T; sửa toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm số 2165/2020/HC- ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ Điều 100, 101, 102, 105 Luật Đất đai năm 2013,

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hoàng T.

Hủy giấy chứng nhận QSD đất số seri AE 766160, vào sổ cấp giấy H03632 do UBND Quận Thủ Đức cấp ngày 06/7/2006 cho hộ ông Lâm Minh C, thửa số 632, tờ bản đồ số 26 (thửa cũ 64 theo tài liệu 2004, thửa cũ số 94 theo tài liệu 02/CT-UB), diện tích 2.077,7m².

2. Án phí:

- Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, TP.HCM phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm.

Ông Trương Hoàng T không phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2019/0045620 ngày 12/02/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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 Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3) (07);

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa

(đã ký)

Nguyễn Văn Hùng