

Bản án số: 907/2024/HC-PT

Ngày: 23 - 8 - 2024

V/v Khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định  
hành chính là giấy chứng nhận QSD đất.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Dương Anh Văn

*Các Thẩm phán:*

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Ông Trần Ngọc Tuấn

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Khánh – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Đức – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 7 và 23 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 326/2024/TLPT-HC ngày 01 tháng 4 năm 2024 về việc “Khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số: 07/2024/HC-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2635/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:**

1. Ông Trần Xuân T, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Nhà số B đường N, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt ngày 23 tháng 7 năm 2024, vắng mặt ngày 23 tháng 8 năm 2024

2. Ông Trần Văn P, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Nhà số B đường N, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

**- Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng;

Địa chỉ: Số B đường T, phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

**Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện:** Ông Võ Ngọc T1, chức vụ: Phó Chủ tịch; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Bà Lê Trương Tường V, chức vụ: Phó trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

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

1. Bà Lê Thị H, sinh năm 1955; có mặt

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H:* Anh Trần Anh T2, sinh năm 1990; có mặt

Bà H, anh T2 cùng địa chỉ: Nhà số B đường N, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H:* Luật sư Lê Thị Tuyết N, Văn phòng luật sư Lê Thị Tuyết N, Đoàn luật sư tỉnh L. Địa chỉ: Số G đường H, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Nhà số 22/5 đường Nguyễn Du, Phường 9, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

3. Bà Phan Thị Bích T3, sinh năm 1964;

4. Ông Phan Văn T4, sinh năm 1966;

5. Ông Phan Văn T5, sinh năm 1970;

6. Ông Phan Văn T6, sinh năm 1974;

Bà T3, ông T4, ông T5, ông T6 cùng địa chỉ: Nhà số 22/9 đường Nguyễn Du, Phường 9, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

7. Bà Ngô Thanh T7;

Địa chỉ: Nhà số 22/11 đường Nguyễn Du, Phường 9, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

8. Anh Trần Anh T8, sinh năm 1980;

9. Chị Trần Thị Anh T9, sinh năm 1981;

10. Anh Trần Anh T2, sinh năm 1990;

Anh T8, chị T9, anh T2 cùng địa chỉ: Nhà số B N, phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*- Người kháng cáo:*

1. Ông Trần Xuân T, ông Trần Văn P (những người khởi kiện);

2. Ông Phan Văn T6, bà Trần Thị H1, ông Phan Văn T5, bà Phan Bích T10, ông Phan Văn T4, bà Ngô Thị Thanh T11 (những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Qua Đơn khởi kiện ngày 21/6/2023, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/7/2023 và quá trình tham gia tố tụng, những người khởi kiện là ông Trần Văn P, ông Trần Xuân T trình bày:*

Thửa đất số 106, tờ bản đồ số C71-III-A, diện tích 170,3 m<sup>2</sup> ở Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là địa chỉ số B đường N, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng) có nguồn gốc là của cụ Phạm Thị T12 (mẹ đẻ của các ông) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T13 từ năm 1968. Năm 1970, cụ T12 nhượng cho em ruột của cụ T12 một phần đất (nay những thành viên gia đình cụ Phan Văn Đ đang sử dụng), phần còn lại thì cụ T12 trồng cây nông nghiệp, đào giếng nước và làm lối đi để gia đình và các hộ xung quanh sử dụng chung.

Năm 1997, cụ T12 làm giấy viết tay, cho con nuôi là ông Trần Văn H2 một phần đất có diện tích 60 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất nêu trên để vợ chồng ông H2 làm nhà ở. Giấy cho đất có chữ ký của cụ T12 và các con của cụ T12 (là ông Trần Xuân T, ông Trần Văn P và bà Trần Thị H1), được Ủy ban nhân dân Phường I, thành phố Đ chứng thực. Vợ chồng ông H2 làm căn nhà gỗ trên phần đất được cụ T12 cho. Phần đất còn lại tính từ giếng nước ở phía trước căn nhà của vợ chồng ông H2 ra tới đường hẻm thì cụ T12 để lại sử dụng chung, sinh hoạt chung và làm lối quay đầu cho xe ô-tô ra vào khi có việc khẩn, do đường hẻm vào khu vực này chật hẹp.

Năm 2022, ông H2 chết. Đến cuối năm, bà Lê Thị H (vợ của ông H2) rao bán nhà đất tại địa chỉ số B đường N, Phường I, thành phố Đ. Qua thông tin rao bán thì các ông mới được biết ông H2 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 253635 ngày 02/01/2007 (thửa đất số 106, tờ bản đồ số 26, diện tích 144,85 m<sup>2</sup>), cập nhật biến động sang tên bà Lê Thị H ngày 16/8/2022.

Việc Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 với diện tích 144,85 m<sup>2</sup> là không đúng. Bởi lẽ ông H2 chỉ được cụ T12 cho 60 m<sup>2</sup> đất, phần đất còn lại cụ T12 để sử dụng chung gồm giếng nước, sân và lối đi chung cho cả xóm; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều sử dụng phần đất này. Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 không được công khai cho các ông biết, không lấy ý kiến của các ông là không đúng quy định pháp luật. Các hộ liền kề cùng sử dụng phần đất chung nhưng không được ký xác nhận ranh giới tứ cận. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 253635 ngày 02/01/2007 là trái quy định pháp luật cả về hình thức lẫn nội dung.

Ngày 25/10/2022, 08 (tám) hộ dân có nhà đất liền kề với phần đất ông H2 được cấp ngoài diện tích được cụ T12 cho đã có đơn kiến nghị gửi Ủy ban nhân dân thành phố Đ. Tại Công văn số 851/UBND-ĐC ngày 17/02/2023, Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã trả lời việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy.

Nay những người khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 253635 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 02/01/2007 cho ông Trần Văn H2 (đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 26, diện tích 144,85 m<sup>2</sup>), đã cập nhật biến động sang tên bà Lê Thị H ngày 16/8/2022, đất tọa lạc tại Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người bị kiện là Ủy ban nhân dân thành phố Đ có văn bản trình bày quan điểm, đồng thời thông qua người đại diện theo uỷ quyền trình bày ý kiến:*

Theo Bản đồ đo đạc năm 1996 và Sổ mục kê năm 1998 thể hiện: Thửa đất số 106, tờ bản đồ số 26, Phường I do ông Trần Văn H2 kê khai sử dụng với diện tích 170,29 m<sup>2</sup> để sử dụng vào mục đích đất ở, đất có nguồn gốc được mẹ ông H2 cho, theo “Giấy cho con đất để làm nhà ở” ngày 01/10/1997, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường I. Ngày 07/10/1997, ông H2 có đơn đăng ký nhà ở và đất ở tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số C71-III-A với diện tích là 170,3 m<sup>2</sup>, nhà ở có diện tích 48,40 m<sup>2</sup>, đất có nguồn gốc do cha mẹ ruột cho để làm nhà ở. Cùng ngày, ông H2 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường I.

Ngày 15/8/2001, Sở Địa chính tỉnh L đã phối hợp với Ủy ban nhân dân Phường I và chủ sử dụng có liên quan xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất của ông Trần Văn H2 tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số C71-III-A, Phường I. Tại biên bản nêu trên, có chữ ký xác nhận của bà Phan Thị Bích T3 là chủ sử dụng đất phía Tây, các ranh giới còn lại là hành lang an toàn đường ray xe lửa, mương nước và đường hẻm. Ngày 20/9/2005, Tổ công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lập sơ đồ nhà ở và đất ở trong đó thể hiện: Diện tích hiện trạng là 175,90 m<sup>2</sup>, phần nằm trong lộ giới là 31,05 m<sup>2</sup>, diện tích còn lại là 144,85 m<sup>2</sup>. Căn cứ Tờ trình số 166(14)/TT-TNMT ngày 05/10/2005 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ, ngày 02/01/2007, Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho ông Trần Văn H2 “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 253635”, thửa đất 106, tờ bản đồ số 26, Phường I, thành phố Đ, diện tích 144,85 m<sup>2</sup> và tài sản trên đất có tổng diện tích sử dụng là 36,36 m<sup>2</sup> và diện tích xây dựng là 48,48 m<sup>2</sup>.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn P, ông Trần Xuân T thì Ủy ban nhân dân thành phố Đ có quan điểm như sau:

Tại Giấy cho đất đề ngày 01/10/1997 thể hiện cụ T12 cho ông H2 diện tích 60 m<sup>2</sup>, nhưng không có họa đồ xác định cụ thể vị trí đất tặng cho, chỉ mô tả lô đất nằm bên bờ mương.

Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 253635 ngày 02/01/2007 cho ông Trần Văn H2 là trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất và phù hợp với quy định tại khoản 6 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Trong quá trình thiết lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H2 không phát sinh đơn khiếu nại, tranh chấp. Ngoài ra, tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất của ông Trần Văn H2 thì các hộ dân tại khu vực đã đồng ý ký xác nhận ranh giới.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 253635 ngày 02/01/2007 cho ông Trần Văn H2 với diện tích 144,85 m<sup>2</sup> tại thửa 106, tờ bản đồ số 26, Phường I, thành phố Đ là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng căn cứ các quy định xét xử vụ án theo đúng quy định hiện hành.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị H1 trình bày ý kiến:*

Bà có ký xác nhận vào giấy cho đất của cụ T12, trong giấy thì cụ T12 chỉ đồng ý cho ông H2 diện tích 60 m<sup>2</sup>. Việc ông H2, bà H lấn ra lối đi chung đã ảnh hưởng đến việc đi lại của cả xóm. Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho ông H2, bà H là không đúng quy định, không phù hợp với giấy tờ cho đất. Do vậy bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông P, ông T.

*Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác gồm bà Phan Thị Bích T3, ông Phan Văn T4, ông Phan Văn T5, ông Phan Văn T6, bà Ngô Thanh T7 trình bày ý kiến:*

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông P, ông T.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị H trình bày ý kiến:*

Nguồn gốc đất là do mẹ Phạm Thị T12 cho, khi đó hiện trạng là đất trống. Khi cụ T12 cho đất có lập giấy viết tay và được các con của cụ T12 ký tên đồng ý, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường I. Trước năm 2000, bà cùng chồng là Trần Văn H2 có làm căn nhà tạm bằng gỗ. Đến năm 2000, ông bà xây lại nhà cấp 4 bằng xi măng, nền gạch máng lợp tôn và gia đình bà sử dụng cho đến hiện nay.

Khi cụ T12 cho đất thì đất chưa được cấp sổ. Sau khi cho đến năm 2007 thì ông H2 có kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 253635 ngày 02/01/2007. Đến năm 2022 thì xảy ra tranh chấp và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ giải quyết bằng Công văn số 851/UBND-ĐC ngày 17/02/2023. Bà không đồng ý với yêu cầu của ông P, ông T, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện.

*Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trần Anh T8, chị Trần Thị Anh T9, anh Trần Anh T2 trình bày ý kiến:*

Thống nhất lời trình bày và quan điểm của bà Lê Thị H.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 07/2024/HC-ST ngày 22/01/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định (tóm tắt):

*Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân T, ông Trần Văn P về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai” đối với yêu cầu: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 253635 ngày 02/01/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho ông Trần Văn H2 đối với thửa 106, tờ bản đồ số 26, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ xác nhận nội dung biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do thừa kế cho bà Lê Thị H ngày 16/8/2022.*

Ngày 24/01/2024, ông Trần Xuân T, ông Trần Văn P, bà Trần Thị H1, bà Phan Thị Bích T3, ông Phan Văn T4, ông Phan Văn T5, bà Ngô Thị Thanh T11, ông Phan Văn T6 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 20/3/2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo (bổ sung) của ông Trần Văn P và ông Trần Xuân T, trình bày chi tiết nội dung kháng cáo sau khi nhận được bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Những người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, đồng thời thống nhất xác nhận phần đất phía trước căn nhà số B đường N, tính từ

giếng nước trở ra đến đường hẻm chính là phần đất trước đây cụ T12 không cho ông H2 mà để lại sử dụng chung.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện khẳng định giấy cho đất của cụ T12 lập năm 1997 chỉ là cơ sở để xác định nguồn gốc đất, Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H2 là căn cứ vào thực tế hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông H2.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị H giữ nguyên quan điểm không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, không chấp nhận việc đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 253635 ngày 02/01/2007 (cập nhật biến động ngày 16/8/2022) theo hướng dành phần diện tích đất phía trước nhà để sử dụng chung như yêu cầu của phía những người khởi kiện;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị H trình bày quan điểm: Mặc dù trong giấy cho đất thì cụ T12 ghi là cho ông H2 60 m<sup>2</sup>, nhưng không rõ vị trí, kích thước tứ cận và ngay sau khi được cho đất, ông H2 đã có đơn nêu ý kiến là đề nghị cơ quan chuyên môn đo đạc lại cho chính xác, chứng tỏ ông H2 biết thửa đất có diện tích không phải chỉ là 60 m<sup>2</sup>. Quá trình gia đình ông H2 sử dụng đất, khi cụ T12 còn sống đã không có ý kiến gì, nên có thể suy đoán là cụ T12 đồng ý cho ông H2 toàn bộ thửa đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 là đúng trình tự, thủ tục, trên cơ sở việc đăng ký kê khai và hiện trạng thực tế sử dụng đất của gia đình ông H2, nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của những người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ, xét xử vụ án có căn cứ, đúng pháp luật. Người khởi kiện kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm căn cứ cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, sau khi nghị án

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Trần Xuân T, ông Trần Văn P, bà Trần Thị H1, bà Phan Thị Bích T3, ông Phan Văn T4, ông Phan Văn T5, bà Ngô Thị Thanh T11, ông Phan Văn T6 làm trong thời hạn luật định, phù hợp về hình thức, nên là cơ sở để Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án. Người bị kiện là Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt người bị kiện. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo là bà Trần Thị H1, bà Phan Thị Bích T3, ông Phan Văn T4, ông Phan Văn T5, bà Ngô Thị Thanh T11, ông Phan Văn T6 tuy vắng mặt nhưng đã có văn

bản ủy quyền cho ông Trần Xuân T, ông Trần Văn P đại diện tham gia tố tụng ở Tòa án cấp phúc thẩm, nên việc vắng mặt của những đương sự này không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của những người khởi kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (đã có ủy quyền cho những người khởi kiện):

[2.1] Tại “Giấy cho con đất để làm nhà ở” do cụ Phạm Thị T12 lập ngày 01/10/1997 thì cụ T12 đã thể hiện ý chí trong việc cho ông H2 đất như sau: “*Nay tôi đồng ý cho con trai của tôi là Trần Văn H2 sinh năm 1952 tại B, Lâm Đồng lô đất số 106, tờ bản đồ số C71-III-A (diện tích 60 mét vuông) để cháu làm căn nhà để ở (lô đất nằm bên bờ ruộng)*”; văn bản này có chữ ký của cụ Phạm Thị T12, ông Trần Xuân T, ông Trần Văn P, bà Trần Thị H1 và được Tổ dân phố và Ủy ban nhân dân phường I xác nhận ngày 08/10/1997. Ông T, ông P, bà H1, bà Lê Thị H (vợ của ông Trần Văn H2) đều thống nhất có sự việc trên. Trong giấy cho đất nêu trên không thấy có nội dung cụ T12 chừa lại một phần diện tích để sử dụng chung, sinh hoạt chung cho gia đình và các hộ lân cận như những người khởi kiện trình bày.

[2.2] Trong khi giấy cho đất còn chưa được Ủy ban nhân dân phường I xác nhận thì ngày 07/10/1997, ông Trần Văn H2 đã có “Đơn đăng ký nhà ở và đất ở” tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số C71-III-A. Trong đơn, ông H2 kê khai nguồn gốc đất do mẹ cho, nhưng diện tích đất lại là 170,3 m<sup>2</sup>. Tiếp sau đơn đăng ký, cùng ngày 07/10/1997, ông H2 có “Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”, được Ủy ban nhân dân phường I xác nhận: “*đất do bố mẹ cho năm 1997, nhà tự xây dựng năm 1997, nhà đất hiện không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch*”. Trong đơn này, ông H2 có ý kiến: “*Tôi xin kiến nghị nhà đất đo lại chính xác lô đất 106 - C71 III A, diện tích đo 170 mét, 3. Nhưng thực tế tổng diện tích tôi đang sử dụng đến nay tháng 10 năm 1997 là tổng diện tích 60 mét vuông*”. Điều này có nghĩa là ngay từ thời điểm năm 1997, khi được cụ T12 cho đất, ông H2 đã đăng ký, kê khai và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng trọn toàn bộ thửa đất, chứ không phải chỉ với một phần đất có diện tích 60 m<sup>2</sup> như đã được cụ T12 cho.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H thừa nhận phần diện tích đất nằm ngoài diện tích 60 m<sup>2</sup> được cụ T12 cho mà ông H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tức phần đất tính từ giếng nước trở ra đường hẻm cũng có nguồn gốc là đất của cụ T12; quá trình sử dụng đất, vợ chồng bà không khai phá thêm diện tích đất nào. Tuy nhiên, tại thời điểm cụ T12 cho ông H2 đất thì cụ T12 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số C71-III-A, diện tích 170,3 m<sup>2</sup>. Những người khởi kiện xác nhận đối với phần đất còn lại của thửa đất số 106, tờ bản đồ số C71-III-A khi còn sống cụ T12 không đăng ký kê khai, sau khi cụ T12 qua đời thì các con của cụ T12 (gồm ông T, ông P, bà H1) cũng không ai đăng ký kê khai, vì nghĩ là phần đất này dùng để sử dụng chung trong gia đình và các hộ lân cận. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện cũng khẳng định ngoài ông Trần Văn H2 có đăng ký kê khai và đứng tên trong Sổ mục kê từ năm 1998 thì không ai đăng ký, kê khai phần đất của thửa đất số 106, tờ bản đồ số C71-III-A nêu trên.

[2.4] Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất của bà Lê Thị H thể hiện: Gia đình bà H sử dụng đúng vị trí đất, không lấn chiếm lối đi chung. Hiện trạng ranh giới giữa đất của bà H với các bất động sản liền kề có tường xây, hàng rào sắt, trong đó phần hàng rào phía Đông là do ông P, ông T, bà H1 làm, phần hàng rào ngoài cùng trước nhà là do bà H làm. Những người khởi kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã ủy quyền cho những người khởi kiện không cung cấp được chứng cứ chứng minh phần đất phía trước nhà bà H là đất dành để sử dụng chung, cũng như việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 (nay đã cập nhật sang tên bà H) đối với cả phần đất này là làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của những hộ liền kề.

[2.5] Như vậy, mặc dù ông H2 chỉ được cụ T12 cho quyền sử dụng 60 m<sup>2</sup> đất, nhưng ông H2 đã đăng ký kê khai toàn bộ diện tích của thửa đất số 106, tờ bản đồ số C71-III-A (cũ) trong khi cụ T12 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cụ T12 và các con của cụ T12 cũng không ai đăng ký kê khai; quá trình gia đình ông H2 sử dụng đất thì cụ T12 và các hộ xung quanh trong đó có những người khởi kiện đã không có ý kiến gì. Ủy ban nhân dân thành phố Đ không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 trên cơ sở giấy cho đất của cụ T12, mà cấp trên cơ sở người sử dụng đất đã đăng ký kê khai và quá trình thực tế sử dụng đất, phù hợp với quy định tại khoản 6 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H2 đã trải qua các bước xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất, lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới, kích thước thửa đất, lập sơ đồ hiện trạng nhà ở và đất ở, tờ trình của cơ quan chuyên môn tham mưu giúp việc cho Ủy ban nhân dân về lĩnh vực đất đai là đúng quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những người khởi kiện cho rằng các ông là các hộ liền kề cùng sử dụng phần đất chung nhưng không được ký xác nhận ranh giới tứ cận, nhưng theo Biên bản xác định ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất ngày 15/8/2001 thì trong số tứ cận của thửa đất chỉ có phía Tây là giáp đất của ông Phan Văn Đ, còn lại là giáp ruộng nước (ở phía Đông), giáp lộ giới đường xe lửa (ở phía Nam) và giáp đường hầm (ở phía Bắc) và theo Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH A lập ngày 08/01/2024 theo yêu cầu của Tòa án cấp sơ thẩm thì ranh giới tứ cận không có sự thay đổi. Vì vậy, không có cơ sở xác định những người khởi kiện có bất động sản liền kề với thửa đất số 106, như những người khởi kiện đã trình bày. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 253635 ngày 02/01/2007 cho ông Trần Văn H2 là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy, kháng cáo của những người khởi kiện và của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã ủy quyền cho những người khởi kiện là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông P, ông T là người cao tuổi nên không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính, xử:

1/ Bác kháng cáo của ông Trần Xuân T, ông Trần Văn P, bà Trần Thị H1, bà Phan Thị Bích T3, ông Phan Văn T4, ông Phan Văn T5, bà Ngô Thị Thanh T11, ông Phan Văn T6, giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 07/2024/HC-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;

3/ Án phí hành chính phúc thẩm: Căn cứ vào các Điều 12, 15 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Điều 2 Luật Người cao tuổi:

Ông P, ông T là người cao tuổi nên không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo không được chấp nhận gồm: bà Trần Thị H1, bà Phan Thị Bích T3, ông Phan Văn T4, ông Phan Văn T5, bà Ngô Thị Thanh T11, ông Phan Văn T6 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm (đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm).

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

### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, HSVA;
- TK: N.V.K.

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

**Dương Anh Văn**