

**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: 700/2022/HC-PT  
Ngày 30 - 08 - 2022  
V/v: “Khiếu kiện Giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân  
dân huyện C”.

**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 Lê Thành Long  
*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Tửu  
Ông Phan Đức Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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 Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 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: 468/2020/TLPT-HC ngày 28 tháng 8 năm 2020 về việc khiếu kiện “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện C”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2020/HC-ST ngày 03/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1534/2022/QĐ-PT ngày 03/8/2022, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1954 (có mặt);

Địa chỉ: ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:* Bà Dương Mỹ L, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân huyện C;

Địa chỉ: Số 279 đường N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện:* Ông Nguyễn Văn N – chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C (có đơn xin vắng mặt).

- *Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Trần Quốc T, sinh năm 1954;

2. Bùi Thị G, sinh năm 1962;
3. Trần Thanh T, sinh năm 1983;
4. Trần Thanh T1, sinh năm 1985;
5. Trần Thanh T2, sinh năm 1987;
6. Trần Tú T3, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã Mỹ Thành Bắc, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà G, chị T, chị T1, Thanh T, anh T3 là ông Trần Quốc T, sinh năm 1954 (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích của ông Trần Quốc T:* Luật sư Phạm Ngọc D – Văn phòng Luật sư Phạm Ngọc D, Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Quốc T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Nguyễn Văn S là chị Dương Mỹ L trình bày:*

Ông Phạm Văn T (ông nội của ông) có tạo dựng được phần đất hơn 2,5 mẫu đất tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ông T3 chết để lại đất cho ông Phạm Văn Đây (cha ông) quản lý, sử dụng. Năm 1967, ông Đây chết, ông S là người quản lý, sử dụng phần đất này cho đến nay. Khi ông T3 còn sống, ông có đắp một cái gò giữa phần đất này để dùng vào việc chôn cất mồ mả ông bà trong gia tộc và cho một số hộ dân có người thân chết không có đất chôn nhờ. Năm 1980, ông S đi đăng ký kê khai toàn bộ phần đất ruộng bao bọc xung quanh gò này và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 23.506m<sup>2</sup>. Riêng phần đất gò ông thấy phần đất này chỉ dùng vào việc chôn cất nên không đăng ký. Tuy không đăng ký nhưng hơn 50 năm nay ông S vẫn là người quản lý, sử dụng.

Ngày 09/7/2019, ông S được UBND xã H mời làm việc đề nghị ông giao phần đất trên cho ông Trần Quốc T với lý do UBND huyện C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất gò mả trên cho ông T đại diện hộ đứng tên.

Việc UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T là không đúng vì: Việc ông T cho rằng nguồn gốc là của ông bà của ông T để lại, trên phần đất này có mồ mả của ông bà ông T. Nhưng mồ mả của ông bà ông T có trên phần đất này là do ông nội ông S khi còn sống làm Từ Đường thấy ông bà của ông T chết không có đất chôn nên cho chôn nhờ. Thực tế trên gò mả này ngoài các phần mộ của ông bà ông T còn rất nhiều mồ mả của các dòng họ khác nên không thể viện vào lý do có mồ mả ông bà trên đất để cho là đất của mình.

Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T theo quy định pháp luật cấp lần đầu thì phải có thủ tục đo đạc, ký giáp ranh nhưng thực tế UBND huyện C khi làm hồ sơ cấp đất cho ông T ông S không biết gì hết.

Ông S không đăng ký, kê khai phần gò mả này với nhà nước nhưng nguồn gốc đất là của ông bà ông để lại, thực tế hơn 50 năm qua ông là người trực tiếp quản lý sử dụng ngay tình hợp pháp phần đất này. Về phía ông T không có quản lý, sử dụng ngày nào lại được cấp đất là hết sức phi lý.

Phần đất này thực tế là đất nghĩa địa nhưng khi cấp giấy cho ông T UBND huyện C lại biến đất nghĩa địa thành đất trồng cây lâu năm.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06024, ngày 07/8/2018 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Trần Quốc T đối với phần đất diện tích 1.996,4m<sup>2</sup>, thửa 15, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C tỉnh Tiền Giang.

*Người bị kiện Ủy ban nhân dân Cái Bè trình bày:*

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06024, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 07/8/2018 cho hộ ông Trần Quốc T, sinh năm 1954 CMND số 310609859, địa chỉ thường trú ấp 2, xã Mỹ Thành Bắc, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Phần đất, tại thửa đất số 15 tờ bản đồ số 4 diện tích 1996,4m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, địa chỉ đất ấp M, xã H:

UBND xã H cho biết, ngày 04 tháng 5 năm 2018, ông Trần Quốc T có thực hiện thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 15 tờ bản đồ số 4 diện tích 1996,4m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm tại Ủy ban nhân dân xã H. Theo đó Công chức Địa chính - Xây dựng - Nông nghiệp - Môi trường (Nguyễn Hữu Đ) đã đối chiếu hồ sơ đất đai quản lý tại xã và lãnh đạo UBND xã H chỉ đạo cho ông Nguyễn Hữu Đ trực tiếp xuống xác minh ông Lê Văn Ân là Đảng viên lớn tuổi ở gần thửa đất và ông Lê Thành A là Trưởng ấp tại thời điểm đó và đến gặp ông S tại nhà có thông báo cho ông S biết việc ông T đã kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận thửa đất nêu trên. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày thông báo này nếu ông S có khiếu nại hay tranh chấp gì thì phản ánh tại Ủy ban nhân dân xã H. Tuy nhiên, trong thời gian 15 ngày ông S không có phản ánh hay khiếu nại gì nên Ủy ban nhân dân xã H đã hoàn tất thủ tục và chuyển cơ quan thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho ông T theo quy định. Còn việc niêm yết thì theo quy định không phải lập biên bản mà chỉ có lập danh sách công khai niêm yết mà thôi

Đối với trường hợp hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 15 tờ bản đồ số 4 diện tích 1996,4m<sup>2</sup> theo dự án VLAP, Công chức Địa chính xã (ông Nguyễn Hữu Đ) đã ký xác nhận ngày 07/2/2011 có tên chủ sử dụng là Nguyễn Văn S, không có nghĩa là sẽ cấp giấy chứng nhận thửa đất này cho ông S: Vì khi thực hiện dự án VLAP, đơn vị được thuê đo đạc lập bản đồ địa chính cho tất cả các thửa đất, thì ông S tự kê khai với đơn vị thi công và được xuất lập có hồ sơ kỹ thuật thửa đất trên. Việc đơn vị thi công đã tiến hành đo đạc thực tế bước đầu đối với thửa đất đó như hình thể thửa đất, tọa độ các điểm ranh, kích thước các cạnh, số thửa, số tờ bản đồ, mục đích sử dụng, và việc ông S có các thửa đất xung quanh nên ông S đã khai luôn thửa đất này là của ông. Trong khi đó, ông T là hộ xâm canh nhà ở huyện Cai Lậy không hay biết thông tin gì về việc thực hiện dự án VLAP của huyện C nên không kê khai thửa đất này là của ông T. Tuy nhiên, tên chủ sử dụng đất nêu trong hồ sơ kỹ thuật, đơn vị đo đạc chỉ điều tra ngoại nghiệp bước đầu. Sau đó đơn vị thi công mới cho kê khai cấp đổi và đối chiếu đúng chủ sử dụng trong giấy chứng nhận cũ mới cấp đổi được cấp giấy chứng nhận theo dự án VLAP, còn thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận thì phải thông qua quy trình thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận theo quy định hiện hành.

Trường hợp cấp giấy chứng nhận cho ông Trần Quốc T không có trích đo địa chính và có xác nhận của các hộ giáp ranh. Theo quy định thì việc cấp giấy chứng nhận lần đầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C được trích lục bản đồ địa chính ở những khu vực đã có bản đồ địa chính, như vậy việc trích lục này là đúng quy định vì huyện C đã được đo đạc lập bản đồ địa chính từ năm 2011. Đồng thời, về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận thửa đất này cho ông T, Ủy ban nhân dân huyện C xác nhận là đúng quy trình thủ tục tại Công văn số 2482/UBND-NC.

Việc ông S cho rằng thửa đất này là của ông là hoàn toàn không hợp lý: Vì vào năm 1997, ông S đã kê khai đăng ký một lần 05 thửa đất với tổng diện tích 23.506m<sup>2</sup> và đã được cấp giấy chứng nhận chính thức số 1348 ngày 02/7/1998 và trong năm thửa đất này có thửa số 61 tờ bản đồ HMTTC2 diện tích 172m<sup>2</sup>, mục đích ĐM (là đất mô mả). Như vậy, đủ thấy thửa đất chỉ có 172m<sup>2</sup> mà ông S còn đăng ký cấp giấy chứng nhận thì không có lý do gì thửa có diện tích 1996,4m<sup>2</sup> ông cho rằng đất của ông nhưng tại thời điểm đó ông lại không kê khai đăng ký và hiện tại trên thửa đất này có tới 12 ngôi mộ của ông bà ông T. Vì vậy ông S cho rằng thửa đất của ông là không phù hợp.

Qua xác minh được biết, các ngôi mộ này là ông, bà của ông T, gồm những người sau:

1. Ông Đoàn Văn T4, sinh năm 1825, chết năm 1874.
2. Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1850, chết năm 1880.
3. Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1854, chết năm 1884;
4. Ông Đoàn Văn H, sinh năm 1856, chết năm 1890;
5. Ông Đoàn Văn L, sinh năm 1858, chết năm 1894;
6. Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1863, chết năm 1889;
7. Bà Đoàn Thị S, sinh năm 1860, chết năm 1897.;
8. Bà Đoàn Thị B, sinh năm 1867, chết năm 1900;

Còn lại 4 ngôi mộ của ông, bà trước kia của ông Đoàn Văn T4 không rõ họ tên và năm sinh. Đồng thời, thời gian qua định kỳ hằng năm gia đình ông T đến tảo mộ vào ngày 25 tháng chạp âm lịch từ trước đến giờ.

Do đó việc cấp giấy cho ông T là đúng quy trình.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T trình bày:*

Ông không đồng ý đối với ý kiến của ông S và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông bà ông S để lại cho ông S. Mà nguồn gốc thửa đất trên là của ông bà ông chết để lại cho cha ông, cha ông để lại cho ông. Trên phần đất có dùng để chôn cất mô mả ông bà của dòng họ. Ông S có phần đất giáp ranh nhưng trong quá trình canh tác còn lấn chiếm sang phần đất của ông. Việc ông S yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06024, ngày 07/8/2018 do UBND huyện C cấp cho ông Trần Quốc T đối với phần đất diện tích 1.996,4m<sup>2</sup>, thửa 15, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C tỉnh Tiền Giang tôi không đồng ý.

\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bùi Thị G, Trần Thanh T, Trần Thanh T1, Trần Thành Thi, Trần Tú T3 được tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt tại các phiên họp tiếp cận, công khai tài liệu chứng cứ và đối thoại.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2020/HC-ST ngày 03/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:*

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính.

Căn cứ Điều 30; điểm a khoản 2 Điều 116; khoản 1 Điều 157 Luật tổ tụng hành chính;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 lệ phí Tòa án.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Văn S.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06024, ngày 07/8/2018 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Trần Quốc T đối với phần đất diện tích 1.996,4m<sup>2</sup>, thửa 15, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 9/7/2020, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu xử bác toàn bộ đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn S.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T phát biểu:* Hộ gia đình ông T được cấp giấy chứng nhận diện tích 1.996,4m<sup>2</sup>. Trên thửa đất số 15 hiện nay có 12 ngôi mộ đề chôn cất ông bà. Ngoài ra trên thửa đất còn 04 ngôi mộ chôn 04 người có quan hệ trong dòng họ ông bà của ông T, ông Nguyễn Văn S không có quản lý, sử dụng đất; ông bà, cha mẹ của ông Nguyễn Văn S khi chết cũng không có chôn cất trên thửa đất này. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiến hành ghi lời khai một số người sống, canh tác đất gần thửa đất số 15, họ xác nhận rằng: Thửa đất số 15 có nguồn gốc của ông Phạm Văn T, có mối quan hệ bà con là ông của nội ông S. Tuy nhiên, các người có lời khai này xác định thửa đất của ông T3, nhưng chưa xác định rõ của ông Phạm Văn T hay của ông Đoàn Văn T4. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Bà Dương Thị Mỹ L đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện cho rằng bản án hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Vì vậy bà L đề nghị Hội đồng xét xử, bác kháng cáo của ông Trần Quốc T, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh tiền Giang.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:*

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Luật tổ tụng hành chính. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Luật tổ tụng hành chính.

Về nội dung, quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy việc cấp sơ thẩm quyết định hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06024, ngày 07/8/2018 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Trần Quốc T đối với phần đất diện tích 1.996,4m<sup>2</sup>, thửa 15, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C tỉnh Tiền Giang là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới có giá trị chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Trần Quốc T và giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Đơn kháng cáo của ông Trần Quốc T đúng về hình thức, nội dung và kháng cáo trong hạn luật định, nên là kháng cáo hợp lệ.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sự tham gia phiên tòa của các đương sự:

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang là ông Nguyễn Văn Nha có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó căn cứ khoản 4 Điều 225 Luật tố Tụng hành chính năm 2015 xét xử vắng mặt đương sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Người khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06024, ngày 07/8/2018 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Trần Quốc T đối với phần đất diện tích 1.996,4m<sup>2</sup>, thửa 15, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xác định đây là “Khiếu kiện QĐHC trong lĩnh vực quản lý đất đai” còn thời hạn khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết là đúng quy định tại khoản 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; Điều 116 Luật tố tụng hành chính 2015.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quốc T. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Các bên đương sự là ông Nguyễn Văn S và Trần Quốc T đều cho rằng diện tích đất 1.999,4 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 07, tờ bản đồ 06, đất tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc là do ông bà của các ông để lại, nhưng cả hai ông đều không có giấy tờ gì để chứng minh.

Tuy nhiên để có căn cứ xét tính hợp pháp của Quyết định hành chính là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06024, Hội đồng xét xử căn cứ vào quá trình sử dụng đất, trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Về quá trình sử dụng đất:* Lời trình bày của ông Nguyễn Văn S, đối chiếu với các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thì thấy:

Xét về vị trí, phần đất mà ông S tranh chấp là đất gò mả, nằm chính giữa các thửa đất mà ông S đã được cấp GCNQSDĐ, còn ông T không có phần đất nào giáp với gò mả này. Trên gò mả có phần mộ của cụ Nguyễn Văn Tài (ông Nội ông S) và là người khai phá phần đất này. Tại thời điểm năm 1998 tuy khi ông S kê khai 05 thửa đất giáp ranh với phần đất đang có tranh chấp thì ông S không đăng ký phần đất này, nhưng đến năm 2011 khi nhà nước thực hiện dự án VLAP lập bản đồ chính quy, quy hoạch hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện C, ông S là người trực tiếp kê khai, sử dụng phần đất gò mả này và ngày 07/2/2011 địa chính xã H ký xác nhận kết quả đo đạc của đoàn VLAP. Như vậy việc kê khai của ông Nguyễn Văn S là phù hợp với nguồn gốc, quá trình sử dụng đất. Ngoài ra, ông Nguyễn Văn S còn được những người dân sống lâu năm ở địa phương, có đất giáp ranh với đất của ông S xác nhận về nguồn gốc bao gồm các ông, bà: Lê Văn Q, Lê Thành A, Phan Chí L, Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L và ông Nguyễn Thanh T.

*Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Quốc T:*

Tại hồ sơ cấp đất cho ông Trần Quốc T cho thấy: Vào ngày 04/5/2018 ông T nộp hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ gửi UBND huyện C đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với thửa 15, tờ bản đồ số 4, diện tích 1996,4m<sup>2</sup> ông T kê khai nguồn gốc “*Sử dụng ổn định từ năm 1976 đến bây giờ*” nên lời trình bày của ông T về nguồn gốc đất do ông bà để lại khi tham gia tố tụng tại Tòa án là mâu thuẫn, không phù hợp.

Về quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vào ngày 28/02/2018 ông T có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất gửi đến Ủy ban nhân dân huyện C. Trên cơ sở thẩm tra các giấy tờ như: phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ về tài chính đất đai gửi Chi cục thuế huyện C, thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất, trích lục bản đồ địa chính, danh sách công khai, biên bản niêm yết, tờ trình và quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến ngày 07/8/2018 hộ ông T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06024, ngày 07/8/2018 đối với phần đất diện tích 1.996,4m<sup>2</sup>, thửa 15, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C tỉnh Tiền Giang.

Tuy nhiên Ủy ban nhân dân huyện C khi cấp GCNQSDĐ CH 06024, ngày 07/8/2018 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Trần Quốc T đã thực hiện chưa đúng và không đầy đủ, bởi các căn cứ sau:

Căn cứ vào Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định Xác định ranh giới thửa đất, lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất

“1. Xác định ranh giới thửa đất:

1.1. *Trước khi đo vẽ chi tiết, cán bộ đo đạc phải phối hợp với người dẫn đạc (là công chức địa chính cấp xã hoặc cán bộ thôn, xóm, ấp, tổ dân phố... để được hỗ*

trợ, hướng dẫn việc xác định hiện trạng, ranh giới sử dụng đất), cùng với người sử dụng, quản lý đất liên quan tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất trên thực địa, ... và lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất để làm căn cứ thực hiện đo đạc ranh giới thửa đất; đồng thời, yêu cầu người sử dụng đất xuất trình các giấy tờ liên quan đến thửa đất (có thể cung cấp bản sao các giấy tờ đó không cần công chứng, chứng thực).

*1.2. Ranh, giới thửa đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng, quản lý và chỉnh lý theo kết quả cấp Giấy chứng nhận, bản án của tòa án có hiệu lực thi hành, kết quả giải quyết tranh chấp của cấp có thẩm quyền, các quyết định hành chính của cấp có thẩm quyền có liên quan đến ranh giới thửa đất.”*

Và tại Điều 70 Nghị định 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu và đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất:

*“1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định để làm thủ tục đăng ký.*

*2. Trường hợp hộ gia đình, ... thì Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và thực hiện các công việc như sau:*

*a) Trường hợp đăng ký đất đai thì xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch.*

*Trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất thì xác nhận hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định này thì xác nhận tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản; đối với nhà ở, công trình xây dựng thì xác nhận thời điểm tạo lập tài sản, thuộc hay không thuộc trường hợp phải cấp phép xây dựng, sự phù hợp với quy hoạch được duyệt; xác nhận sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng nếu chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ;*

*b) Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc tại Điểm a Khoản này, Ủy ban nhân dân cấp xã phải thông báo cho Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện trích đo địa chính thửa đất hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có);”*

Căn cứ vào Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT và Nghị định 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T chưa đảm bảo đầy đủ các thủ tục, cụ thể: Không đo đạc xác định tứ cận các hộ ký giáp ranh; Trích lục bản đồ địa chính chưa đúng quy định cụ thể trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 15, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.996,4m<sup>2</sup> trên cơ sở hồ sơ kỹ thuật thửa đất mà ông Nguyễn Văn S đã kê khai có xác nhận của địa chính xã.

Đồng thời tại công văn 335/UBND-NC ngày 02/3/2020 của Ủy ban nhân dân huyện C cho rằng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông T thì Ủy ban nhân dân xã H đã cử công chức địa chính xây dựng nông nghiệp và môi trường (ông Nguyễn Hữu Đ) thực



hiện. Ông Nguyễn Hữu Đ đã đối chiếu hồ sơ đất đai quản lý tại xã và trực tiếp xuống xác minh ông Lê Văn Ân là Đảng viên lớn tuổi ở gần thửa đất, ông Lê Thành A là trưởng ấp tại thời điểm đó và đến gặp ông S tại nhà có thông báo cho ông S biết việc ông T đã kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận thửa đất nêu trên. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày thông báo nếu ông S có khiếu nại hay tranh chấp gì thì phản ánh tại Ủy ban nhân dân xã H, nhưng ông S không có khiếu nại. Tuy nhiên ông S không thừa nhận và Ủy ban nhân dân huyện C ban hành công văn bổ sung ý kiến trên nhưng không kèm theo một văn bản, thông báo gì để chứng minh cho trong quá trình làm việc giữa ông Lê Thành A với ông S cùng địa chính xã.

Từ các căn cứ trên cho thấy, việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Quốc T đối với phần đất diện tích 1.996,4m<sup>2</sup>, thửa 15, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C tỉnh Tiền Giang chưa đảm bảo về thủ tục theo đúng quy định của luật đất đai, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Nguyễn Văn S. Do đó Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Trần Quốc T là có căn cứ.

[3] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận chấp nhận kháng cáo của ông Trần Quốc T.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Quốc T của vị Luật sư không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

[6] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T phải chịu tiền án phí hành chính phúc thẩm .

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính.

[1] Bác kháng cáo của ông Trần Quốc T. Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 04/2020/HC-ST ngày 03/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ Điều 22, 24, 24 Luật đất đai năm 2013; Điều 4; Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 26, 28 Luật tổ chức chính quyền địa phương. Điều 2, 3, 73 Luật đất đai năm 1993;

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 án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S .

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06024, ngày 07/8/2018 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Trần Quốc T đối với phần đất diện tích 1.996,4m<sup>2</sup>, thửa 15, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C tỉnh Tiền Giang.

[2] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí hành chính phúc thẩm: ông Trần Quốc T phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001389 ngày 09/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

[4] 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 tỉnh Tiền Giang; (1)
- VKSND tỉnh Tiền Giang; (1)
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang; (1)
- NKK; (1)
- NBK; (1)
- NLQ; (6)
- Lưu VT (6), HS (2) T.21 (BA 36).

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

**Lê Thành Long**