

**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: 711/2022/HC-PT

Ngày: 30 - 8 - 2022

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành  
chính về 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 Lê Văn An

*Các thẩm phán:*

Ông Nguyễn Văn Khương

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Cường - 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 Đoàn Văn Vâng - 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: 255/2022/TLHC-PT ngày 19 tháng 5 năm 2022 về việc “*Khiếu kiện Quyết định hành chính về quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2022/HC-ST ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1466/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1949; Địa chỉ: Số 125/13, BBD, phường 11, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; Chỗ ở hiện nay: Ấp TM, xã TB, huyện MCB, tỉnh Bến Tre, (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1956; Địa chỉ: Số 160B, ấp BT, xã BP, thành phố BT, tỉnh Bến Tre, (có mặt).

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân huyện MCB

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Thanh Tr – Chủ tịch (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Ông Đoàn Hữu T – Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện MCB, (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phạm Duy L, sinh năm 1972; Địa chỉ: Ấp TM, xã TB, huyện MCB, tỉnh Bến Tre, (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện bà Phạm Thị Đ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo các tài liệu có trong hồ sơ, bản án sơ thẩm và lời khai của các bên tham gia vụ kiện tại cấp sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

Năm 2001, bà Phạm Thị Đ được mẹ ruột là bà Mai Thị L1 làm thủ tục tặng cho 07 thửa đất tọa lạc tại xã TB, huyện Mỏ Cày (nay là huyện MCB) với tổng diện tích 15.750m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho hộ Phạm Thị Đ ngày 13/3/2001 (trong đó có thửa 534, tờ bản đồ 1, diện tích 1.650m<sup>2</sup>).

Trên GCNQSDĐ ghi cấp cho hộ Phạm Thị Đ nhưng thực chất toàn bộ diện tích đất này là do mẹ bà Đ tặng cho riêng bà (kèm theo hồ sơ khởi kiện có Tờ trình về việc thẩm tra hồ sơ đăng ký biến động đất đai của Ủy ban nhân dân xã TB ghi rõ đề nghị cấp GCNQSDĐ cho bà Phạm Thị Đ).

Do bà có chồng con sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh nên việc đi về quản lý, sử dụng các thửa đất của bà không được thường xuyên. Từ năm 2001 cho đến năm 2007 bà Đ có cho cháu là Phạm Duy L mượn các thửa ruộng, trong đó có thửa 534, tờ bản đồ 01, diện tích 1.650m<sup>2</sup>. Thửa đất này nằm liền kề thửa đất ruộng của Phạm Duy L là thửa 533, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.000m<sup>2</sup> (thửa đất 533 của L cũng là của bà L1 cho bà Đ, L trực tiếp kê khai và được cấp GCNQSDĐ năm 1997).

Khi hết hạn thuê mượn đất, cháu L giao trả lại các thửa đất cho bà, trong đó có thửa 533 của L, còn L thì tiếp tục sử dụng thửa 534 của tôi. Vì cùng là đất ruộng liền kề nên bà Đ không biết anh L đã hoán đổi đất. Sau đó, trên thửa 534 thì anh L lên bờ cắt nhà, còn trên thửa 533 thì bà Đ cũng lên bờ trồng dừa.

Sau này khi đã biết L hoán đổi đất thì bà Đ có yêu cầu L thỏa thuận đổi lại đất theo thực tế sử dụng nhưng L không đồng ý trả lại phần diện tích chênh lệch mà tiếp tục sử dụng toàn bộ diện tích thửa 534 của bà. Trong khi vụ việc tranh chấp chưa được giải quyết thì Ủy ban nhân dân huyện MCB ban hành Quyết định 3377/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 về việc thu hồi một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 534 của bà.

Bà Đ cho rằng Quyết định trên ban hành là không đúng, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà:

- Việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ với lý do “Cấp không đúng đối tượng sử dụng đất” là không phù hợp, bởi lẽ từ thực tế sử dụng đất đã trình bày ở trên cho thấy từ năm 2001 đến năm 2007 bà cho L thuê mượn đất thửa 534 (có hợp đồng mượn đất do L viết tay). Như vậy sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà đã thực hiện quyền sử dụng đất của bà. Điều này thể hiện việc Ủy ban nhân dân huyện MCB cấp GCNQSDĐ cho bà là đúng quy định. Mặt khác, kết quả thẩm tra xác minh nêu trong Quyết định 3377/QĐ-UBND ghi rõ "Việc Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày cấp GCNQSDĐ ngày 22/01/1997 cho hộ bà Mai Thị L1 và cấp GCNQSDĐ ngày 13/3/2001 cho hộ bà Phạm Thị Đ là đúng với hồ sơ mà gia đình bà L1, bà Đ đã kê khai, đăng ký".

- Thửa 533 do ông L đứng tên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997, trước khi bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích thửa 533 chỉ có 1000m<sup>2</sup>, diện tích thửa 534 là 1650m<sup>2</sup>; chênh lệch 650m<sup>2</sup>. Việc ông L đứng tên kê khai đăng ký sử dụng đất cũng trên cơ sở bà L1 tặng cho. Như vậy Liên chỉ cho ông L 1000m<sup>2</sup> nên không thể có sự nhầm lẫn về diện tích được.

- Bà Đ đã có đơn tranh chấp với ông L năm 2015 tại Ủy ban nhân dân xã, và hòa giải không thành thì bà Đ sẽ khởi kiện vụ án dân sự nhưng bà Đ bị bệnh nặng nên không có làm thủ tục khởi kiện vụ án dân sự được. Khi Ủy ban nhân dân huyện MCB ban hành Quyết định thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ là chưa đảm bảo vì việc tranh chấp đất giữa bà và ông L chưa hòa giải thành thì phải do Tòa án giải quyết mới đúng thẩm quyền.

Do đó, nay bà Phạm Thị Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xem xét hủy: Quyết định 3377/QĐ-UBND ngày 28/7/ 2020 của Ủy ban nhân dân huyện MCB về việc thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Phạm Thị Đ.

*Theo văn bản số 1833/UBND-NC ngày 24/9/2021 của Ủy ban nhân dân huyện MCB, người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện MCB trình bày:*

Ngày 08/6/2020 ông Phạm Duy L, sinh năm 1972, cư trú tại ấp TM, xã TB có đơn kiến nghị gửi đến Ủy ban nhân dân huyện MCB. Nội dung đơn ông L phản ánh việc Ủy ban nhân dân huyện MCB cấp GCNQSDĐ thửa 533, 534 tờ bản đồ số 01 tại xã TB cho gia đình ông và bà Phạm Thị Đ là không đúng đối tượng, và kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện MCB xem xét điều chỉnh lại cho đúng với vị trí thửa đất trên thực tế mà gia đình ông và bà Đ đang sử dụng. Qua rà soát hồ sơ có liên quan, xác minh thực tế, Ủy ban nhân dân huyện MCB nhận thấy:

Theo hồ sơ địa chính được lập theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ:

+ Thửa đất 534, tờ bản đồ số 01 diện tích 1.650m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất ĐRM, tọa lạc tại ấp TM, xã TB do bà Mai Thị L1 sinh năm 1914 cư trú tại ấp TM, xã TB kê khai, đăng ký đứng tên chủ sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện MCB cấp GCNQSDĐ số 550416-001317 theo Quyết định số 03/QĐ-UB ngày 22/01/1997 (cấp cho hộ).

Thửa đất 534, tờ bản đồ số 01 có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa 537 (do ông Hồ Văn U kê khai), phía Nam giáp thửa 533 (do ông Phạm Duy L kê khai), phía Đông giáp thửa 535 (do ông Trần Anh T1 kê khai), thửa 532 (do bà Mai Thị L1 kê khai) và phía Tây giáp Quốc lộ 57.

Năm 2001, bà L1 lập thủ tục điều chỉnh tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (từ bà L1 sang con ruột là bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1949, cư trú BBD, phường 11, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh). Việc điều chỉnh tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và hộ bà Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày cấp GCNQSDĐ số 550416-001865 theo Quyết định số 430/QĐ-UB ngày 13/3/2001 (cấp cho hộ bà Đ).

+ Thửa đất 533, tờ bản đồ số 01 diện tích 1.000m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất ĐRM tọa lạc tại ấp TM, xã TB do ông Phạm Duy L kê khai đăng ký đứng tên GCNQSDĐ và đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 550416-001300 theo Quyết định 03/QĐ-UB ngày 22/01/1997 (cấp cho hộ).

Thửa đất 533, tờ bản đồ 01 có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa 534 (do bà Mai Thị L1 kê khai), phía Nam giáp thửa 658 (do ông Nguyễn Hữu Ngh kê khai), phía Đông giáp thửa 532 (do bà Mai Thị L1 kê khai) và phía Tây giáp Quốc lộ 57.

- Theo kết quả xác minh;

+ Phần đất do gia đình bà Đ đang sử dụng, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp phần đất do gia đình ông L đang sử dụng, phía Nam giáp lộ đal (qua lộ đal là phần đất do ông Nguyễn Hữu Ngh kê khai), phía Đông là phần đất do gia đình bà Đ đang sử dụng (theo hồ sơ 299 là thửa 532 – do bà L1 kê khai nhưng khi đo đạc theo dự án Vlap đã nhập với thửa đất 533) và phía Tây giáp Quốc lộ 57. Hiện trạng trên phần đất này, gia đình bà Đ đang trồng dừa đã cho trái.

+ Phần đất mà gia đình ông L đang sử dụng có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa 537 (do ông Hồ Văn U kê khai), phía Nam giáp phần đất do gia đình bà Đ đang sử dụng, phía Đông giáp thửa 535 (do ông Trần Anh T1 kê khai), thửa 532 (do bà Mai Thị L1 kê khai) và phía Tây giáp Quốc lộ 57. Hiện trạng trên phần đất này gia đình ông L có xây dựng nhà kiên cố, trồng dừa, cỏ.

Tại các biên bản làm việc ngày 11/6/2020, ngày 29/6/2020 và ngày 09/7/2020 ông L và gia đình bà Đ đều khẳng định từ trước đến nay không có việc chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng liên quan đến hai phần đất nêu trên.

Ngày 28/7/2020, Ủy ban nhân dân huyện MCB đã ban hành Quyết định số 3376/QĐ-UBND (thu hồi một phần GCNQSDĐ của hộ ông Phạm Duy L, tại thửa 533) và Quyết định số 3377/QĐ-UBND (thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Phạm Thị Đ tại thửa 534).

- Về trình tự thủ tục:

Trước khi Ủy ban nhân dân huyện ban hành Quyết định số 3377/QĐ-UBND các ngành chức năng huyện đã phối hợp với Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để xác minh, làm rõ nội dung sự việc. Qua các biên bản xác minh đối với những người sinh sống lâu năm tại địa phương, các buổi làm việc với phía bà Đ đề thể hiện hộ ông Phạm Duy L đang sử dụng thửa đất số 534 và hộ bà Phạm Thị Đ đang sử dụng thửa đất 533, cùng tờ bản đồ số 01, xã TB.

Trong quá trình xác minh, cũng như các buổi làm việc trực tiếp với phía bà Đ thì phía bà Đ không đề cập gì đến việc gia đình bà cho phía ông L thuê đất cũng như việc gia đình bà đang tranh chấp để đòi lại thửa đất 534 nêu trên. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện cũng thừa nhận sau khi Ủy ban nhân dân xã TB hòa giải không thành thì bà Đ cũng không có khởi kiện vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất với anh L.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện MCB ban hành Quyết định 3377/QĐ-UBND là đúng theo trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 87, Nghị định số 43/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của

Luật Đất đai và Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

- Về thẩm quyền:

Do thửa đất 534, tờ bản đồ số 01 do Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị Đ, tức là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân. Như vậy việc Ủy ban nhân dân huyện MCB ban hành Quyết định 3377/QĐ-UBND để thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền quy định.

Từ những phân tích trên Ủy ban nhân dân huyện MCB có ý kiến đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Đ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Duy L trình bày:*

Anh Phạm Duy L có sử dụng phần đất có vị trí như sau: Hướng Bắc giáp đất ông Hồ Văn U; hướng Nam giáp đất bà Phạm Thị Đ (bà Mai Thị L1 chuyển quyền năm 2001); hướng Đông giáp đất ông Trần Anh T1; hướng Tây giáp Quốc lộ 57. Nguồn gốc thửa 534 do bà ngoại anh là bà Mai Thị L1 cho mẹ anh sử dụng, đến năm 1992 gia đình anh xây nhà trên một phần thửa đất này, phần diện tích còn lại sử dụng để trồng mía, sau đó trồng dừa và một số loại cây khác (nhãn, trà bông vàng, cỏ) và sử dụng ổn định cho đến nay. Năm 1994 do đặc thành lập hồ sơ đất đai, mẹ của anh là bà Phạm Thị Th để cho anh đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất của bà Phạm Thị Đ quản lý sử dụng có vị trí như sau: Phía Bắc giáp phần đất mà anh đang sử dụng; phía Nam giáp đường bê tông (phía bên kia đường là đất của ông Nguyễn Hữu Ngh); phía Đông giáp phần đất của bà Phạm Thị Đ; phía Tây giáp Quốc lộ 57. Phần đất này bà Đ được bà Mai Thị L1 chuyển quyền vào năm 2001. Theo bản đồ địa chính là thửa 533 tờ bản đồ số 01.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Đ lên liếp trồng dừa và sử dụng ổn định cho đến nay (hiện dừa của bà Đ đã cho trái). Việc sử dụng đất của anh cũng như bà Đ là ổn định, không có sự chuyển đổi đất với nhau, phần đất do anh sử dụng thửa 534 thì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị L1 (năm 2001 chuyển quyền cho bà Đ). Thửa đất bà Đ sử dụng thửa 533 thì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh là có sự sai sót trong quá trình lập hồ sơ đất đai để quản lý. Việc sai sót này anh mới được biết năm 2019 khi nhà nước thu hồi đất mở rộng Quốc lộ 57. Do đó có sơ sở cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có sai sót chưa đúng với hiện trạng quản lý sử dụng vì:

- Trên thửa đất của anh quản lý đã tồn tại ngôi nhà từ thời điểm năm 1992 và sử dụng cho đến nay.

- Sau khi được bà Mai Thị L1 chuyển quyền sử dụng đất bà Đ lên liếp trồng dừa (nay dừa đã cho trái).

- Bà Đ bắt đầu sử dụng đất từ thời điểm năm 2001, trong khi đó thửa đất anh quản lý sử dụng từ trước năm 1992.

Do đó anh nhận thấy Ủy ban nhân dân huyện MCB ban hành Quyết định 3377/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Phạm Thị Đ là phù hợp và đã xem xét quyền lợi của

các bên; đồng thời để các bên liên hệ với cơ quan chức năng cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với hiện trạng quản lý sử dụng.

*Tại bản án hành chính sơ thẩm số 14/2022/HC-ST ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre đã quyết định:*

Căn cứ vào các điều 30, 32, 158, điểm a khoản 2, Điều 193, khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Đ về việc yêu cầu hủy Quyết định số 3377/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của Ủy ban nhân dân huyện MCB về việc thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1949, cư trú số 125/13, BBĐ, phường 11, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/3/2022 người khởi kiện bà Phạm Thị Đ có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm; hủy Quyết định số 3377/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của Ủy ban nhân dân huyện MCB.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*, người khởi kiện bà Phạm Thị Đ (có bà Nguyễn Thị B là đại diện theo ủy quyền) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm; hủy Quyết định số 3377/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của Ủy ban nhân dân huyện MCB. Với lý do Quyết định 3377 ban hành không đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai. Năm 2015, bà Đ có tranh chấp với ông L được Ủy ban nhân dân xã hòa giải nhưng không thành; Ủy ban hướng dẫn bà Đ khởi kiện ra Tòa để giải quyết nhưng do bà Đ bị bệnh nặng chưa thực hiện khởi kiện ra Tòa án được thì Ủy ban nhân dân huyện MCB đã ban hành quyết định thu hồi giấy chứng nhận của bà Đ.

Người bị kiện có yêu cầu xin xét xử vắng mặt.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng hành chính.

Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Đ là có căn cứ vì diện tích đất ông L sử dụng ổn định lâu dài từ năm 1992. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đ, giữ nguyên bản 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 luận tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của các đương sự, quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:*

*Về tố tụng:*

[1] Đơn kháng cáo của người khởi kiện bà Phạm Thị Đ trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Người bị kiện có yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Tòa sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện; thẩm quyền giải quyết; thời hiệu khởi kiện là đúng quy định tại khoản 1, 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32 và khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

*Về nội dung:*

[3] Phần đất thửa 534, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.650m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân huyện MCB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị Đ. Phần đất thửa 533, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000m<sup>2</sup> liền kề thửa 534 được Ủy ban nhân dân huyện MCB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Phạm Duy L. Ngày 08/6/2020, ông Phạm Duy L có đơn kiến nghị gửi đến Ủy ban nhân dân huyện MCB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 533, thửa đất 534 là không đúng đối tượng và thực tế sử dụng. Sau khi xem xét xác minh nội dung đơn của ông L, ngày 28/7/2020, Ủy ban nhân dân huyện MCB ban hành Quyết định số 3377/QĐ-UBND về việc thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Phạm Thị Đ. Không đồng ý với Quyết định thu hồi giấy chứng nhận bà Phạm Thị Đ khởi kiện ra Tòa án.

[4] Theo hồ sơ vụ án thể hiện:

Bà Phạm Thị L1 (là mẹ ruột của bà Phạm Thị Đ) đứng tên đăng ký kê khai diện tích 15.750 m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp TM, xã TB. Ngày 22/01/1997, bà L1 được Ủy ban nhân dân huyện MCB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 550416-001317 theo Quyết định số 03/QĐ-UB ngày 22/01/1997 (cấp cho hộ); gồm 07 thửa đất với diện tích 15.750 m<sup>2</sup> trong đó có thửa 534 với diện tích 1.650 m<sup>2</sup>.

Năm 2001, bà Mai Thị L1 và 04 người con của bà Mai Thị L1 lập thủ tục tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận đã cấp nêu trên cho bà Phạm Thị Đ được thể hiện tại “Giấy thỏa thuận sang quyền sử dụng đất” (BL84).

Trên cơ sở tặng cho của bà L1 và các người con của bà L1; bà Đ có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, Đơn điều chỉnh tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 79-80) và Tờ trình thẩm tra hồ sơ đăng ký biến động đất đai thể hiện “*Bà Mai Thị L1 sử dụng đất ổn định và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 15.750 m<sup>2</sup>, tại ấp TM, xã TB; nay do bà lớn tuổi nên giao lại cho con là bà Phạm Thị Đ đứng tên diện tích nêu trên, được sự đồng ý của các con bà*”. Nên, ngày 13/3/2001 Ủy ban nhân dân huyện MCB có Quyết định số 430/QĐ-UB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 550416-001317 cho

hộ bà Phạm Thị Đ với diện tích 15.750 m<sup>2</sup> gồm 07 thửa đất (trong đó có thửa 534 với diện tích 1.650 m<sup>2</sup>) thuộc tờ bản đồ 01, tọa lạc tại ấp ấp TM, xã TB, huyện MCB, tỉnh Bến Tre.

Như vậy, bà L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 và đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho bà Đ.

[5] Theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai quy định:

2. Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

a) .....

d) *Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.*

Theo khoản 5, 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của Chính phủ quy định:

1.....

5. Nhà nước không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành.

[6] Đối chiếu với các quy định nêu trên; xét thấy việc Ủy ban nhân dân huyện MCB ban hành Quyết định số 3377/QĐ-UBND thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Phạm Thị Đ; trong khi bà Đ được cấp giấy chứng nhận trên cơ sở được bà L1 chuyển quyền chứ không phải được cấp lần đầu. Nên, việc Ủy ban nhân dân huyện MCB thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho bà Đ là không đúng thẩm quyền, không đúng quy định của Luật đất đai. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho bà Đ chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành.

[7] Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án bà Đ cho rằng từ năm 2001 đến năm 2007, bà Đ có cho ông L mượn các thửa ruộng, trong đó có thửa 534; Thửa đất này nằm liền kề thửa đất số 533, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000m<sup>2</sup> (*Thửa đất số 533 ông L được Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 550416-001300 theo Quyết định số 03/QĐ-UB ngày 22/01/1997*); Khi hết hạn thuê đất, ông L giao trả lại các thửa đất cho bà Đ, trong đó có thửa 533 của ông L, còn ông L thì tiếp tục sử dụng thửa 534 của bà Đ; Vì cùng là đất ruộng liền kề nên bà Đ không biết ông L đã hoán đổi đất. Sau đó, trên thửa 534 thì anh L lên bờ cất nhà, còn trên thửa 533 thì bà Đ cũng lên bờ trồng dừa.



Ông L không thừa nhận có việc hoán đổi đất như bà Đ trình bày và không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà Đ. Đến năm 2015, giữa bà Đ và ông L xảy ra tranh chấp, được Ủy ban nhân dân xã hòa giải nhưng không thành; sau đó Ủy ban nhân dân xã đã hướng dẫn bà Đ khởi kiện ra Tòa án. Tuy nhiên, bà Đ chưa thực hiện việc khởi kiện ra Tòa án.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án đại diện của Ủy ban nhân dân huyện MCB cho rằng qua xác minh biết việc Ủy ban nhân dân xã TB thực hiện hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà Đ với ông L nhưng không thành và bà Đ cũng không có khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông L ra Tòa án. Như vậy, Ủy ban nhân dân huyện MCB cũng xác nhận giữa bà Đ và ông L có tranh chấp quyền sử dụng đất chưa được giải quyết.

Xét thấy, lẽ ra khi ông L khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, qua xác minh Ủy ban nhân dân huyện MCB biết giữa bà Đ và ông L xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất vào năm 2015 chưa được giải quyết; hiện trạng trên đất tranh chấp có công trình nhà ở và cây trồng lâu năm thì Ủy ban phải hướng dẫn ông L và bà Đ khởi kiện ra Tòa án để giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật; nhưng Ủy ban nhân dân huyện MCB lại ban hành quyết định thu hồi giấy chứng nhận của bà Đ và ông L là không đúng thẩm quyền, không đúng quy định của pháp luật đất đai.

Với những nhận định nêu trên, Tòa sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Đ là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Đ; sửa bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí:

Do sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Đ nên Ủy ban nhân dân huyện MCB phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bà Đ không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 241 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện bà Phạm Thị Đ; Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2022/HC-ST ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

*Tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Đ.

Tuyên hủy Quyết định số 3377/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của Ủy ban nhân dân huyện MCB về việc thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất đã cấp cho hộ bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1949, cư trú số 125/13, BBD, phường 11, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí:

- Án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân huyện MCB phải nộp 300.000 đồng.

- Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Phạm Thị Đ không phải nộp.

Quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Bến Tre (2b);
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Cục THADS tỉnh Bến Tre;
- Các đương sự (3);
- Lưu hs (2), vp (5) 18b (Án NVC).

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

**Lê Văn An**