

Bản án số: 166/2021/HC-PT

Ngày: 06 - 4 - 2021

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:* Bà Đinh Ngọc Thu Hương

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Văn Công

Ông Đặng Văn Ý

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thanh Trúc - 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 Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 năm 2021 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: 44/2021/TLPT-HC ngày 11 tháng 01 năm 2021 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2020/HC-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 483/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Bà Lai Bạch H, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: Số 64A/05 ấp L, xã T, huyện L1, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ liên lạc: Số 1/6 đường H1, Phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

**- Người bị kiện:**

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh X(xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND tỉnh X: Ông Nguyễn Văn T1 - Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh X(có mặt).

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh X(xin vắng mặt)

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

1. Ông Cù Hữu H2, sinh năm 1951 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 74 tổ 5, ấp C, xã M, huyện M1, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Hồ Thị Thanh V1, sinh năm 1965 (có mặt)

3. Ông Tô Văn B, sinh năm 1967 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp C, xã M, huyện M1, tỉnh Vĩnh Long.

4. Bà Võ Thị Bé T2, sinh năm 1951 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M2, xã M, huyện M1, tỉnh Vĩnh Long.

- *Kháng cáo* Bà Lai Bạch H là người khởi kiện.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện ngày 17/12/2019 và đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 22/02/2020 bà Lai Bạch H trình bày:*

Ngày 03/01/2019 bà có nhận được Công văn số 4876/UBND-NC ngày 28/12/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh X về việc phúc đáp đơn khiếu nại của bà. Nội dung Chủ tịch UBND tỉnh X không chấp nhận theo yêu cầu của bà, cho rằng bà Hồ Thị Thanh V1 được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 74, diện tích 2.400,5m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp C, xã M, huyện M1, tỉnh Vĩnh Long (theo đo đạc Vlap). Bà không chấp nhận Công văn này và tiếp tục khởi kiện.

Vào năm 2007, bà có chuyển nhượng đất của ông Tô Văn B thửa 746, diện tích 2.710m<sup>2</sup>, chiết từ thửa 78, tờ bản đồ số 4 (Vlap thửa 90). Đất tọa lạc ấp C, xã M, huyện M1, tỉnh Vĩnh Long. Lúc chuyển nhượng bà có giao kèo với ông B là phía sau phải giáp sông bà mới mua.

Giáp thửa 746 là thửa 77 do ông Cù Hữu H2 đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 810m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm nhưng thực chất chỉ là sông với nước, đó là đất bãi bồi. Đến năm 2014 đo đạc theo dự án Vlap thì bà Hồ Thị Thanh V1 được đo cấp từ thửa 76, 77 của ông Cù Hữu H2 là bãi bồi thành thửa 74 diện tích 2.400m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm. Đối với phần đất của bà đo đạc theo dự án Vlap cấp đổi giấy Chứng nhận từ thửa 746 thành thửa 90, tờ bản đồ số 4, diện tích 6.661m<sup>2</sup>. Nhưng sau khi đo đạc Vlap, bà không đi đăng ký để được cấp giấy vì thửa 746 ông B gian lận khi chuyển quyền sử dụng đất cho bà. Khi biết thực tế thiếu so với quyền sử dụng đất (chuyển mặt 4 giấy Chứng nhận) cho bà không đo đạc, hiện thửa 746 bà đang kiện vì thiếu diện tích 1.403m<sup>2</sup> tại Tòa án nhân dân huyện M1 chưa giải quyết xong.

Nay bà yêu cầu:

- Hủy Công văn số 4876/UBND-NC ngày 28/12/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh X và đồng thời thu hồi giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 77 do ông Cù Hữu H2 đứng tên, diện tích 810m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp C, xã M, huyện M1. Lý do là không có đất ngay từ lúc bà chuyển nhượng năm 2007. Hiện nay, hiện trạng cũng không có đất chỉ là sông với nước. Đồng thời hủy Trích đo bản đồ địa chính năm 2015.

- Hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 495908 do bà đứng tên cấp ngày 03/01/2015 và cấp đổi lại cho bà giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất mới là giáp sông Cổ Chiên chứ không có giáp thửa 74 và thửa số 3 vì đó là đất bãi bồi chỉ là sông và nước.

*Tại phiên đối thoại bà Lai Bạch H trình bày:* Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Tại Công văn số 4128/BC-STNMT ngày 26/10/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh X cho rằng thửa 74, diện tích 2.400m<sup>2</sup> là đất bãi bồi, thửa 74 được cấp từ thửa 77 diện tích 810m<sup>2</sup>. Theo bản đồ địa chính ấp C không có thửa 74. Nên bà yêu cầu hủy Công văn số 4876/UBND-NC ngày 28/12/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh X. Bà chuyển nhượng đất của ông Tô Văn B thửa 746 giáp sông Cổ Chiên, thửa 74 là không có.

Lý do yêu cầu thu hồi giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Cù Hữu H2 thửa 77, lý do đất bãi bồi, không có đất.

Căn cứ yêu cầu hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 495908 cấp cho bà ngày 03/01/2015, thửa 109, diện tích 1.371m<sup>2</sup> và cấp đổi lại cho bà giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất mới là giáp sông Cổ Chiên không giáp thửa 74 và thửa số 3. Lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Võ Thị Bé T2 là hợp đồng viết tay ngày 12/6/2014 có chứng kiến của ông Ngô Thanh P, bà Bé T2 chuyển nhượng cho bà thửa 83 (Vlap thửa 109), diện tích 1.371m<sup>2</sup>. Theo bà thửa đất 109 này phải giáp sông Cổ Chiên không giáp thửa 74 vì không có thửa 74.

Năm 2007 ông Tô Văn B có chuyển nhượng cho bà diện tích 2.710m<sup>2</sup>, không có làm hợp đồng nhưng có Tờ biên nhận ngày 28/4/2008 giữa bà và ông Tô Văn B giấy viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương, nội dung ông Tô Văn B chuyển nhượng cho bà diện tích 2.710m<sup>2</sup> thửa 746, với giá 90.000.000 đồng, ông B có thỏa thuận là “*Mặt sau giáp Sông Cổ Chiên*” chữ viết này do bà ghi, ông B ký tên.

Trước đây, bà có khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy nội dung như nêu trên, nhưng bà đã rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã ra Quyết định đình chỉ số 24/2019/QĐST-HC ngày 20/11/2019. Lý do là Thẩm phán giải thích thửa 74 chưa được cấp giấy nên bà mới rút đơn khởi kiện và khởi kiện lại yêu cầu hủy giấy thửa 76 và 77. Khi khởi kiện lại bà cũng không có cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới.

- *Tại Công văn số 2071/UBND-BTCDNC ngày 06/5/2020 của UBND tỉnh X về việc phúc đáp đối với khởi kiện của bà Lai Bạch H như sau:*

1. Đối với việc bà Lai Bạch H yêu cầu hủy Công văn số 4876/UBND-NC ngày 28/12/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh X:

a) Nguồn gốc đất và quá trình sử dụng: Phần đất bà Lai Bạch H yêu cầu Nhà nước không cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là giấy Chứng nhận) cho hộ ông Tô Văn B và vợ là bà Hồ Thị Thanh V1 có nguồn gốc của gia đình ông Cù Hữu H2.

Thực hiện đo đạc theo Chi thị số 03/CT.UBT ngày 13/02/1990 của UBND tỉnh Cửu Long (gọi tắt là Chương trình đất), ông Cù Hữu H2 kê khai đăng ký thửa 76, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.710 m<sup>2</sup>, đất bãi bồi (Hg/b) và thửa 77, tờ bản đồ số 4, diện tích 810 m<sup>2</sup>, loại đất lâu năm (LN), tọa lạc ấp C, xã M, huyện M1, đến ngày 22/01/2002 được UBND huyện M1 cấp giấy Chứng nhận số U 521065.

Năm 2014, đo đạc theo dự án Vlap để cấp đổi giấy Chứng nhận trên địa bàn huyện M1, phần đất thuộc thửa 76 và thửa 77 (tư liệu Chương trình đất) của ông Hạnh được ghi nhận thành thửa 74, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.400,5 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm.

Ngày 07/5/2015, ông Cù Hữu H2 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 76, diện tích 1.710 m<sup>2</sup> và thửa 77, diện tích 810 m<sup>2</sup> cho bà Hồ Thị Thanh V1, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Vĩnh Long chứng thực số 2839A và 2839B, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2015. Do có đơn yêu cầu ngăn chặn cấp giấy Chứng nhận của bà Lai Bạch H nên bà Hồ Thị Thanh V1 chưa kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

b) Nguyên nhân khiếu nại và kết quả giải quyết: Theo bà H cho biết “Năm 2007, ông Tô Văn B chuyển nhượng cho bà Lai Bạch H thửa 746, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.710 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn 240 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 2.470 m<sup>2</sup> (được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M1 chỉnh trang 4 giấy Chứng nhận ngày 21/11/2007). Thời điểm này, phần đất bà H nhận chuyển nhượng đất của ông Tô Văn B tiếp giáp với sông Cổ Chiên, không có tiếp giáp với phần đất nào khác (hiện trạng giống như hiện nay). Lúc đó ông B yêu cầu cán bộ đo đạc đo thêm phần đất liền kề nhưng cán bộ đo đạc không đo vì đó là sông Cổ Chiên. Năm 2014, đo đạc theo dự án Vlap để cấp đổi giấy Chứng nhận trên địa bàn huyện M1, phần đất bà H nhận chuyển nhượng của ông Tô Văn B ghi nhận thành thửa 90, tờ bản đồ số 4, diện tích 6.661,9 m<sup>2</sup> có hướng Bắc tiếp giáp với sông Cổ Chiên (theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 16/4/2014). Sau đó bà H được biết phần đất sông Cổ Chiên tiếp giáp với thửa 90 của bà H được ghi nhận thành thửa 74, diện tích 2.400,5 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm do bà Hồ Thị Thanh V1 đứng tên chủ sử dụng nên bà H gửi đơn ngăn chặn đến UBND xã M yêu cầu không cấp Giấy chứng nhận cho bà V1 thửa 74, diện tích 2.400,5 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm”.

Ngày 18/10/2017, UBND xã M tổ chức hòa giải không thành nên hướng dẫn bà H khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện M1 (kèm theo Tờ trình số 38TTr-UBND ngày 26/10/2017 của UBND xã M).

Ngày 15/3/2018, Tòa án nhân dân huyện M1 ban hành Thông báo số 03/TB-TA trả lại đơn khởi kiện cho bà H. Lý do: Đơn khởi kiện thuộc trường hợp không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Sau khi nhận được Thông báo của Tòa án nhân dân huyện M1, bà H tiếp tục khiếu nại đến UBND huyện M1 và các cơ quan ban ngành tỉnh yêu cầu không cấp giấy Chứng nhận cho bà Hồ Thị Thanh V1 thửa 74, diện tích 2.400,5 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp C, xã M, huyện M1.

Ngày 25/7/2018, UBND huyện M1 ban hành Công văn số 643/UBND-NC, nội dung: Không chấp nhận việc bà Lai Bạch H yêu cầu cấp giấy Chứng nhận thửa 74, diện tích 2.400,5 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp C, xã M, huyện M1.

Bà H không đồng ý theo nội dung Công văn trả lời của UBND huyện M1 và tiếp tục khiếu nại đến UBND tỉnh.

Ngày 28/12/2018, UBND tỉnh X ban hành Công văn số 4876/UBND-NC trả lời bà Lai Bạch H, nội dung: Việc bà H yêu cầu không cấp giấy Chứng nhận cho gia đình bà Hồ Thị Thanh V1 phần đất bãi bồi: Theo tư liệu địa chính Vlap thuộc thửa 74, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.400,5 m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp C, xã M, huyện M1 là không có cơ sở, không phù hợp với quy định của pháp luật.

c) Nhận xét – Kết luận: Phần đất thửa 74, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.400,5 m<sup>2</sup> (theo đo đạc Vlap) tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện M1 trước đây thuộc thửa 76, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.710 m<sup>2</sup>, đất bãi bồi và thửa 77, tờ bản đồ số 4, diện tích 810 m<sup>2</sup>, loại đất lâu năm (theo đo đạc Chương trình đất) do ông Cù Hữu H2 kê khai đăng ký, đến ngày 21/01/2002 được UBND huyện M1 cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số U 521065. Đến ngày 07/5/2015, ông Cù Hữu H2 lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên cho bà Hồ Thị Thanh V1, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Vĩnh Long chứng thực ngày 07/5/2015. Do đó, hộ bà V1 đủ điều kiện để được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 166, Luật Đất đai năm 2013. Do đó, UBND tỉnh ban hành Công văn số 4876/UBND-NC ngày 28/12/2018 trả lời không chấp nhận việc bà Lai Bạch H “*yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền không cấp giấy Chứng nhận cho gia đình ông Tô Văn B cùng vợ là Hồ Thị Thanh V1 phần đất bãi bồi theo tư liệu địa chính Vlap thuộc thửa 74, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.400,5 m<sup>2</sup>*” là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, việc bà H yêu cầu hủy Công văn số 4876/UBND-NC ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh X là không có cơ sở.

2. Đối với việc bà Lai Bạch H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 495908 cấp cho bà ngày 03/01/2015:

a) Trình tự, thủ tục cấp đổi giấy Chứng nhận cho bà Lai Bạch H: Thửa 109, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.371,9 m<sup>2</sup> trước đây thuộc thửa 245, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.290 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất lâu năm khác (theo tư liệu đo đạc thực hiện Chỉ thị số 03/CT.UBT ngày 13/02/1990 của UBND tỉnh Cửu Long - gọi tắt là Chương trình đất) do bà Võ Thị Bé T2 kê khai đăng ký và được UBND huyện M1 cấp giấy Chứng nhận số C 297182, ngày 06/10/1993.

Năm 2015, thực hiện đo đạc theo dự án Vlap để cấp đổi giấy Chứng nhận trên địa bàn huyện M1, thửa 245 của bà Võ Thị Bé T2 đo đạc thành thửa 109, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.371,9 m<sup>2</sup>, có tứ cận như sau:

- Đông giáp: Rạch.
- Tây giáp: Thửa 90.
- Nam giáp: Thửa 90.
- Bắc giáp: Thửa 74 và thửa số 3.

Ngày 28/9/2015, bà Võ Thị Bé T2 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 109, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.371,9 m<sup>2</sup> cho bà Lai Bạch H, được UBND xã M chứng thực cùng ngày 28/9/2015, số: 50, quyển số: 01 TP/CC-SCT/HĐGD (được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M1 chỉnh lý tại Trang 4 giấy Chứng nhận).

Về nghĩa vụ tài chính: Bà Võ Thị Bé T2 đã nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản với số tiền là 2.744.000 đồng (theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 4099491 ngày 02/11/2015) và bà Lai Bạch H nộp Lệ phí trước bạ với số tiền là 686.000 đồng (theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 4099357 ngày 02/11/2015).

Đến ngày 03/11/2015, bà Lai Bạch H được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy Chứng nhận số BR 495908, thửa 109, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.371,9 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp C, xã M, huyện M1.

b) Nhận xét – Kết luận: Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy Chứng nhận cho bà Lai Bạch H số BR 495908, ngày 03/11/2015 (thửa 109, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.371,9m<sup>2</sup>) là thực hiện đúng Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ và đúng bản đồ địa chính chính quy (Vlap). Do đó, việc bà Hyêu cầu hủy giấy Chứng nhận nêu trên là không thực hiện được.

- *Tại phiên đối thoại người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch UBND tỉnh X trình bày:*

Bà H kiện có hai nội dung:

+ Thứ nhất yêu cầu hủy Công văn số 4876/UBND-NC ngày 28/12/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh X. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND tỉnh xác định nội dung Công văn này là đúng. Công văn này trả lời cho bà Lai Bạch H biết là việc cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V1 là phù hợp quy định của Luật đất đai quy định người có giấy Chứng nhận có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Ông Cù Hữu H2 được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 76 và 77 vào ngày 22/01/2002. Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất theo hai thửa 76, 77 này đã hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị Thanh V1, hồ sơ chuyển nhượng được công chứng đầy đủ nên việc cấp giấy cho bà Hồ Thị Thanh V1 là phù hợp quy định của Luật đất đai.

Thửa 77 và 76 chuyển thành thửa 74 là khi thực hiện dự án Vlap. Khi đo đạc chương trình Vlap hai thửa 77, 76 gộp lại thành thửa 74, diện tích 2.400,5m<sup>2</sup>. Việc đo đạc theo dự án Vlap đơn vị đo đạc không phải cơ quan nhà

nước đo mà là thuê đơn vị Liên doanh Thủ Thiêm - Sài Gòn, sơ đồ do đơn vị này cung cấp là không có cơ sở pháp lý. Bản đồ địa chính chính quy xã M do Sở Tài nguyên môi trường xác nhận nghiệm thu ngày 27/4/2015, cơ sở dữ liệu trong bản đồ này mới có giá trị sử dụng. Khẳng định trên bản đồ này có thửa 74 tiếp giáp thửa 746 (hiện nay là thửa 90). Thửa 74 hình thành từ thửa 76, 77.

+ Nội dung thứ hai bà H yêu cầu hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất của bà tại thửa 109, lý do giáp cận sai. Yêu cầu này là không có căn cứ. Thửa 109 này bà H chuyển nhượng của bà Võ Thị Bé T2, có thủ tục chuyển nhượng đầy đủ. Việc Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp giấy cho bà H là đúng quy định, thủ tục chuyển nhượng đầy đủ. Việc ghi tứ cận thửa 109 (thửa cũ 83) là hoàn toàn đúng quy định. Thửa 109 giáp thửa số 3 (thửa cũ là 84) và thửa 74 (thửa cũ là 76, 77).

- *Tại công văn số 1478/BC-STNMT ngày 18/5/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh X nội dung phúc đáp đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lai Bạch H như sau:*

+ Trình tự, thủ tục đo đạc lập bản đồ địa chính: Thửa 90, tờ bản đồ số 4, diện tích 6.660,3m<sup>2</sup> trước đây theo tư liệu đo đạc thực hiện Chỉ thị số 03/CT.UBT ngày 13/02/1990 của UBND tỉnh Cửu Long (gọi tắt là Chương trình đất) thuộc tờ bản đồ số 6, gồm: Thửa 78, diện tích 2.770m<sup>2</sup> do bà Cao Thị B1 kê khai đăng ký, thửa 82, diện tích 1.940m<sup>2</sup> do bà Trần Thị P1 kê khai đăng ký; thửa 86, diện tích 410m<sup>2</sup> do ông Lê Văn M3 đăng ký và thửa 87, diện tích 670m<sup>2</sup> do ông Lê Văn C1 kê khai đăng ký.

Năm 2014, thực hiện đo đạc theo dự án Vlap để cấp đổi giấy Chứng nhận trên địa bàn xã M do đơn vị đo đạc: Liên doanh Thủ Thiêm – Sài Gòn thực hiện từ tháng 9 năm 2014. Các thửa 78, 82, 86 và thửa 87 (theo tư liệu chương trình đất) được đo đạc thành thửa 90, tờ bản đồ số 4, diện tích 6.660,3m<sup>2</sup>, có tứ cận như sau:

- Đông giáp: Rạch.
- Tây giáp: Rạch.
- Nam giáp: Thửa 104, 19, 89 và thửa số 5.
- Bắc giáp: Sông Cổ Chiên, thửa 109 và thửa số 4.

Đơn vị đo đạc đã in các “*Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất*” cho từng chủ sử dụng (trong đó có bà Lai Bạch H) để kiểm tra hồ sơ thửa đất, kích thước cạnh và ký tên xác nhận làm cơ sở cho đơn vị đo đạc hoàn chỉnh bản đồ địa chính (Phiếu chỉ mang tính chất tham khảo, chủ sử dụng rà soát lại thông tin thửa đất).

Sau khi tiếp nhận lại “*Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất*” của các chủ sử dụng, đơn vị đo đạc hoàn chỉnh bản đồ địa chính và chuyển cho đơn vị kiểm tra theo trình tự thủ tục, khi đó thửa 90, tờ bản đồ số 4 trong bản đồ địa chính ghi nhận diện tích là 6.661,9m<sup>2</sup> và có tứ cận như sau:

- Đông giáp: Rạch.
- Tây giáp: Rạch.

- Nam giáp: Thửa 104, 19, 89 và thửa số 5.
- Bắc giáp: Thửa 74, thửa 109 và thửa số 4.

(Bản đồ địa chính do đơn vị đo đạc: Liên danh Thủ Thiêm – Sài Gòn lập tháng 4 năm 2015, được Trung tâm tư vấn và Phát triển Công nghệ đo đạc và bản đồ Công ty Cổ phần phát triển bất động sản kiểm tra tháng 4 năm 2015, xác nhận của Chủ tịch UBND xã M ngày 27/4/2015 và duyệt ngày 27/4/2015 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường – đây là tư liệu có giá trị pháp lý để sử dụng trong quản lý nhà nước về đất đai).

*Nhận xét - kết luận:* Thửa 90, tờ bản đồ số 4 tại xã M (đo đạc thực hiện dự án Vlap) có tứ cận: Bắc giáp thửa 74, 109 và thửa số 4 là đúng theo bản đồ địa chính chính chính quy (tư liệu cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay) đã được Chủ tịch UBND xã M xác nhận ngày 27/4/2015 và Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 27/4/2015. Việc bà Lai Bạch H căn cứ “*Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất*” ngày 10/4/2014 của đơn vị thi công: Liên doanh Thủ Thiêm – Sài Gòn cho rằng thửa 90 có tứ cận Bắc giáp: Sông Cổ Chiên là không đúng vì Phiếu xác nhận này giao cho người sử dụng đất biết được sơ đồ khu đất, vị trí, kích thước cạnh (chỉ mang tính chất tham khảo, chủ sử dụng rà soát lại thông tin thửa đất)... không có cơ sở pháp lý trong việc cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Tại phiên đối thoại ông Tô Văn B trình bày:* Năm 2007 ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lai Bạch H phần đất diện tích 2.710m<sup>2</sup>, theo biên nhận ngày 28/4/2007, phần đất này do ông đứng tên, thửa số mấy không nhớ, ông đã giao giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lai Bạch H. Khi chuyển nhượng, ông không có nói mặt sau giáp sông Cổ Chiên vì đất của ông còn hai thửa nữa do ông Cù Hữu H2 đứng tên mới đến sông Cổ Chiên. Theo biên nhận ngày 28/4/2007 bản photo do bà Lai Bạch H cung cấp có ghi nội dung “*Mặt sau giáp sông Cổ Chiên*” là không phải ông ghi.

*Tại phiên đối thoại ông Cù Hữu H2 trình bày:* Năm 2015 ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị Thanh V1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2015 thửa 77, diện tích 810m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm và hợp đồng ngày 07/5/2015, thửa 76, diện tích 1.710m<sup>2</sup>, đất Hg/b. Ông chuyển nhượng hết 02 giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 76 và 77. Ông vẫn thống nhất chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Thanh V1 hai thửa đất này, lúc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tranh chấp. Ông không biết lý do gì bà H đi kiện, giữa ông và bà H không có Hợp đồng mua bán gì hết. Ông đã chuyển nhượng cho bà V1 xong, việc cấp giấy cho bà V1 thì ông không có ý kiến gì.

- *Tại phiên đối thoại bà Hồ Thị Thanh V1 trình bày:* Năm 2015 bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Cù Hữu H2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2015 thửa 77, diện tích 810m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm và hợp đồng ngày 07/5/2015, thửa 76, diện tích 1.710m<sup>2</sup>, đất HG/B. Thủ tục chuyển nhượng thực hiện đầy đủ, đúng quy định. Bà có thông



báo được cấp giấy Chứng nhận, nhưng do bà Lai Bạch H khiếu nại nên hiện chưa được cấp giấy.

***Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2020/HC-ST ngày 02 tháng 7 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:***

Bác yêu cầu của bà Lai Bạch H về việc hủy Công văn số 4876/UBND-NC ngày 28/12/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh X.

Bác yêu cầu của bà Lai Bạch H về việc hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 495908 ngày 03/01/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long.

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

Ngày 17/7/2020 Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã nhận được đơn của bà Lai Bạch H kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm, đề nghị sửa án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lai Bạch H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lai Bạch H vẫn giữ nguyên kháng cáo với nội dung nêu trên.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến quan điểm của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án:*

- *Về tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử công khai, đúng trình tự thủ tục tố tụng, các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

- *Về kháng cáo của bà Lai Bạch H :* Sau khi trình bày nội dung vụ án, đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, tranh luận tại phiên tòa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm nêu quan điểm:

Việc Ủy ban đã giải quyết khiếu nại của bà H là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bà H khởi kiện ra Tòa án yêu cầu hủy Công văn số 4876/UBND-NC ngày 28/12/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh X và hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 495908 ngày 03/01/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh X không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ. Tại phiên tòa, bà H trình bày tranh chấp quyền sử dụng đất sau khi chuyển nhượng với ông B. Đây là tranh chấp dân sự, nếu bà H có yêu cầu khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác. Bà H không có trình bày cơ sở để chứng minh yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bà. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện:*

Bà Lai Bạch H khởi kiện yêu cầu hủy: Công văn số 4876/UBND-NC ngày 28/12/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh X và hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 495908 ngày 03/01/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long.

Theo quy định tại Điều 116; Điều 30 và Điều 32 Luật tố tụng hành chính, thời hiệu khởi kiện vẫn còn và Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng cáo của bà Lai Bạch H:

[2.1] Về yêu cầu hủy Công văn số 4876/UBND-NC ngày 28/12/2018:

Công văn này trả lời nội dung khiếu nại của bà H đối với Công văn số 634/UBND-NC ngày 25/7/2018 của UBND huyện M1 về việc không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc không cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị Thanh V1 thửa 74, diện tích 2.400,5m<sup>2</sup> tọa lạc ấp C, xã M, huyện M1.

Bà Hồ Thị Thanh V1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Cù Hữu H2 thửa 74, diện tích 2.400,5m<sup>2</sup>, đất này trước đây thuộc thửa 74, diện tích 1.710m<sup>2</sup> đất bãi bồi và thửa 77, diện tích 810m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm do ông Cù Hữu H2 đứng tên giấy Chứng nhận quyền sử dụng số U 521065 ngày 21/01/2002 của UBND huyện M1. Ông H2 chuyển nhượng cho bà V1 theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/5/2015 được công chứng chứng thực. Hợp đồng chuyển nhượng là đúng pháp luật.

Bà H cho rằng ông Tô Văn B chuyển nhượng thiếu diện tích nên bà khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện M1, bà yêu cầu khảo sát thực tế để xác định rõ. Tại phiên tòa sơ thẩm bà khẳng định vụ án đang được Tòa án nhân dân huyện M1 giải quyết, do đó không xem xét giải quyết cùng với Công văn số 4876/UBND-NC ngày 28/12/2018.

Do đó UBND huyện không chấp nhận việc bà H về không cấp giấy chứng nhận cho bà Hồ Thị Thanh V1 là đúng quy định nên Công văn số 4876/UBND-NC ngày 28/12/2018 phúc đáp đơn khiếu nại của bà H không có căn cứ để hủy.

[2.2] Về yêu cầu hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 495908 ngày 03/01/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà H:

Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 297182 ngày 06/10/1993 do bà Võ Thị Bé T2 đứng tên thửa số 109, diện tích 1.290m<sup>2</sup>. Năm 2015 thực hiện đo đạc theo Vlap chuyên thành thửa 109, diện tích 1.371,9m<sup>2</sup>. Ngày 28/9/2015 bà Bé T2

chuyển nhượng cho bà H được UBND xã M chứng thực. Ngày 03/11/2015 Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, theo giấy này tứ cận vẫn như đã cấp cho bà Bé Tư.

Về trình tự cấp đổi giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lai Bạch H được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do đó không có cơ sở để hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp đổi lại giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho bà H.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật. Bà H kháng cáo không đưa được tình tiết mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H như đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Tính đến ngày xét xử phúc thẩm, bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 30, 32, 116; khoản 1 Điều 241; Điều 348 và Điều 349 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 37, 38, 40 Luật khiếu nại năm 2011;

Căn cứ Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Điều 166, 167 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng Án phí và Lệ phí Tòa án;

Bác kháng cáo của bà Lai Bạch H. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2020/HC-ST ngày 02 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, cụ thể.

Bác yêu cầu của bà Lai Bạch H về việc hủy Công văn số 4876/UBND-NC ngày 28/12/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh X.

Bác yêu cầu của bà Lai Bạch H về việc hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 495908 ngày 03/01/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Bà Lai Bạch H phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002652 ngày 19/3/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

3. Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Lai Bạch H được miễn nộp án phí phúc thẩm.

Hoàn lại cho bà H số tiền tạm ứng là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002720 ngày 17/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Đương sự;
- Lưu – (Án - Trú).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký tên và đóng dấu)**

**Đinh Ngọc Thu Hương**