

**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: 341/2020/HC-PT

Ngày: 06 - 8 - 2020

V/v Khiếu kiện quyết định hành  
chính về quản lý đất đai trong  
trường hợp yêu cầu hủy giấy chứng  
nhận quyền sử dụng 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 Hoàng Thanh Dũng

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Nguyễn Văn Minh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Phương Thảo - 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 Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2020, 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 29/2020/TLPT-HC ngày 10 tháng 01 năm 2020 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 19/2019/HCST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2094/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Ông Lê Thành Th, sinh năm 1953.

Địa chỉ: ấp Ph, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

*Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện:* Ông Trần Quốc D, sinh năm 1955.

Địa chỉ: đường Tr, Khóm 2, Phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

**- Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo pháp luật của người bị kiện:* Ông Trần Văn V, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

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

1/. Ông Mai Văn L, sinh năm 1946.

2/. Bà Lê Thị T, sinh năm 1947.

Cùng địa chỉ: ấp P1, xã H, huyện M, Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông L và bà T:*

+ Ông Mai Văn T1, sinh năm 1982, địa chỉ: ấp P1, xã H, huyện M, Sóc Trăng. (có mặt)

+ Ông Lê Văn Tr, sinh năm 1959, địa chỉ: ấp A1, xã A2, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

3/. Ngân hàng A (A)

Địa chỉ: đường L, phường Th, quận B, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp của A:* Ông Nguyễn Hải H, Phó Giám đốc Ngân hàng A chi nhánh huyện M.

Địa chỉ liên hệ: đường Tr, ấp C, thị trấn H1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

*- Người kháng cáo:* Ông Mai Văn L, bà Lê Thị T.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Người khởi kiện là ông Lê Thành Th trình bày:*

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ là 78/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Mai Văn L vào ngày 26/11/1992 đối với tổng diện tích đất 62.560m<sup>2</sup>, đều thuộc tờ bản đồ số 05, bao gồm: Thửa số 391, diện tích 1.450m<sup>2</sup>; thửa số 414, diện tích 55.610m<sup>2</sup>; thửa số 423, diện tích 2.760m<sup>2</sup>; thửa 424, diện tích 2.740m<sup>2</sup>, tất cả các thửa đất này đều tọa lạc tại xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Trong đó, thửa 414 diện tích 55.610m<sup>2</sup> đã cấp cho ông Mai Văn L là không đúng một phần, vì trong thửa này có một phần diện tích đất 32.840m<sup>2</sup> (Đo đạc thực tế 33.458m<sup>2</sup>) là của ông Lê Thành Th.

Tháng 4/2017, ông Lê Thành Th có chuyển nhượng cho ông Võ Chí B diện tích 8.029m<sup>2</sup> và ông Lê Văn H diện tích 2.600m<sup>2</sup>. Sau khi thỏa thuận xong, ông Th đến địa chính xã để hỏi thủ tục chuyển nhượng đất thì mới biết ông Mai Văn L đã đăng ký quyền sử dụng đất bao trùm lên toàn bộ phần đất trên của ông Th. Sau đó, ông Th đã nhiều lần đến gặp vợ chồng ông Mai Văn L và bà Lê Thị T để yêu cầu tách giấy cho ông Th, nhưng ông L, bà T chỉ hứa mà không thực hiện.

Nay ông Lê Thành Th yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 78/QSDĐ do UBND huyện M cấp cho

ông Mai Văn L ngày 26/11/1992 đổi với phần diện tích 32.840m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 33.458 m<sup>2</sup>) tại thửa 414, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp P1, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện M không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn L, bà Lê Thị T trình bày:*

Phần đất thuộc thửa số 414, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp P1, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do vợ chồng ông Mai Văn L, bà Lê Thị T khai phá đất hoang từ năm 1979. Đến ngày 26/11/1992, ông Mai Văn L được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 78/QSĐĐ, trong đó có thửa số 414, tờ bản đồ số 05, diện tích 55.610m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp P1, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Năm 1995, ông L và bà T có cầm cố thửa số 414 cho bà C, đến năm 1998 thì ông L, bà T chuộc lại đất. Năm 1999, ông L và bà T cho em ruột là ông Lê Thành Th mượn đất để canh tác nuôi mẹ là bà Nguyễn Thị Nh. Sau đó, năm 2003 ông L có chuyển nhượng cho ông Lê Thanh Vị diện tích 10.417m<sup>2</sup>, ông Dương Văn Tr diện tích 5.400m<sup>2</sup> và ông Đặng Minh Ph diện tích 5.330m<sup>2</sup> đất tại thửa số 414, tờ bản đồ số 05 nêu trên (được điều chỉnh vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/11/2003). Vì vậy, phần đất ông Lê Thành Th yêu cầu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông L, bà T nên ông L và bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Th.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A (A) có người đại diện hợp pháp trình bày:*

Ngày 28/3/2017, ông Mai Văn L đã ký hợp đồng tín dụng vay vốn với Chi nhánh A huyện M, số tiền vay 300.000.000 đồng; phương thức cho vay: Từng lần; lãi suất tại thời điểm vay vốn: 10,0%/năm; thời hạn cho vay 60 tháng kể từ ngày 28/3/2017. Lãi phát sinh tạm tính đến ngày 06/9/2019: 74.333.333 đồng, đến nay đã trả lãi: 59.833.333 đồng, lãi còn phải trả đến ngày 06/9/2019 là 14.500.000 đồng.

Đây là khoản vay được thực hiện đảm bảo tiền vay bằng quyền sử dụng đất, nhưng liên quan đến vụ án “Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” mà thời gian trước đây A chi nhánh huyện M đã nhận thế chấp cho khoản vay mà không hay biết. Nếu cơ quan chức năng xử lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Mai Văn L, làm thay đổi diện tích đang được thế chấp tại A chi nhánh huyện M. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng buộc ông Mai Văn L và bà Lê Thị T dùng mọi nguồn thu của gia đình để thực hiện nghĩa vụ đã ký kết với A chi nhánh huyện M.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 19/2019/HC-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:*

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 193;

Điều 194; khoản 1 Điều 348; khoản 1 Điều 358 và khoản 1 Điều 359 Luật Tố tụng hành chính.

Căn cứ khoản 2 Điều 32 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Lê Thành Th.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B227291 (số vào sổ: 78/QSĐĐ) do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Mai Văn L ngày 26/11/1992, đối với thửa số 414, tờ bản đồ số 05, diện tích 32.840m<sup>2</sup> (Qua đo đạc thực tế diện tích 33.458m<sup>2</sup>), tọa lạc tại ấp P1, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, để cấp lại cho đúng đối tượng sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo vụ án theo quy định pháp luật.

Ngày 29/11/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn L và bà Lê Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Văn L và bà Lê Thị T trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày diện tích đất tranh chấp do ông L, bà T khai phá và kê khai đăng ký quyền sử dụng đất từ năm 1992, có đóng thuế nhà nước đầy đủ; quá trình sử dụng năm 1999 có cho ông Th mượn đất để canh tác. Ông Lê Thành Th cho rằng được cha mẹ tặng cho nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1992 nhưng ông Th không có ý kiến phản đối. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông L, bà T; sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th.

Người khởi kiện ông Lê Thành Th và người đại diện theo ủy quyền của ông Th đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, bà T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành Th là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông L, bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Mai Văn L, bà Lê Thị T làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, tiến hành xét xử vắng mặt đối với Ủy ban nhân dân huyện M và Ngân hàng A.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Lê Thành Th khởi kiện yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B227291 do UBND huyện M cấp cho ông Mai Văn L ngày 26/11/1992 đối với diện tích đất 32.840m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 33.458m<sup>2</sup>) thuộc thửa 414, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp P1, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Tháng 4/2017, ông Th liên hệ cơ quan nhà nước làm thủ tục sang tên phần diện tích đất ông đang sử dụng tại thửa 414 cho ông Võ Chí B và Lê Văn H thì phát hiện ra phần diện tích đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn L. Theo hồ sơ vụ án thì không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông Th biết việc ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đó. Ngày 27/9/2017, ông Th khởi kiện yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L là còn trong thời hiệu khởi kiện.

[2.2] Xét tính hợp pháp của việc UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn L:

Tại Văn bản số 41/CNVPĐKĐ ĐMT ngày 12/12/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M xác định không lưu trữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn L đối với thửa 414 (BL490). Tại Văn bản số 38/UBND.HC ngày 23/01/2018, UBND huyện M xác định tài liệu làm căn cứ để UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn L là đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông L, có ý kiến của Ban nhân dân và xác nhận của Hội đồng đăng ký đất đai xã H (BL491); ngoài ra không có căn cứ nào khác.

Xét đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Mai Văn L ngày 12/8/1992 (BL53) thấy rằng khi đăng ký ông L không kê khai nguồn gốc sử dụng đất do khai phá hay được nhận chuyển nhượng, tặng cho từ người khác.

Trong khi đó, ông Lê Thành Th, bà Lê Thị D là chị em ruột của bà Lê Thị T (vợ ông L) xác định nguồn gốc diện tích đất 32.840m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 33.458m<sup>2</sup>) thuộc thửa 414 là do cha mẹ ông là ông Lê Thành Ng và bà Nguyễn Thị Nh khai phá, sử dụng. Sau khi ông Ng chết, bà Nh cùng con trai là ông Lê Thành Th tiếp tục canh tác, sử dụng. Khi còn sống bà Nh đã cho ông Th phần đất này và ông Th tiếp tục canh tác sau khi bà Nh chết cho đến nay. Lời trình bày của ông Th, bà D cũng phù hợp với lời khai của những người dân sống và canh tác liền kề phần đất tranh chấp như bà Lê Thị C, Lê Thị Th, Trần Thị L, Thái Văn N, Lê Văn H, Lê Thị N, Lý Văn B đều xác định từ trước đến nay phần

đất tranh chấp do bà Nh, ông Th quản lý, sử dụng. Và thực tế cho đến thời điểm hiện nay, người canh tác trực tiếp trên đất vẫn là ông Lê Thành Th.

Ông L, bà T thừa nhận diện tích đất 32.840m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 33.458m<sup>2</sup>) thuộc thửa 414 do ông Th sử dụng nhưng cho rằng do ông Th ở chung với bà Nh nên năm 1999 ông L, bà T cho ông Th mượn đất để canh tác nuôi bà Nh. Tuy nhiên, ông L, bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc cho mượn đất.

Như vậy, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn L vào năm 1992, UBND huyện M đã không xác minh nguồn gốc đất, không kiểm tra hiện trạng thực tế sử dụng, chỉ căn cứ vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông L để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đủ cơ sở.

Ngoài ra, ông L, bà T xác định nguồn gốc đất do vợ chồng ông bà cùng khai phá, sử dụng. Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 12/8/1992, ông Mai Văn L kê khai nhân khẩu trong hộ có 14 người, trong đó có 08 lao động chính và 06 lao động phụ thuộc cùng canh tác, sử dụng. UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 78QSDĐ ngày 26/11/1992 cho cá nhân ông Mai Văn L là không đúng quy định pháp luật.

Do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn L không đúng trình tự, thủ tục nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành Th, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Mai Văn L để xác định lại nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật.

[2.3] Trong phạm vi xét xử vụ án hành chính, Hội đồng xét xử chỉ xem xét trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn L có đảm bảo đúng quy định pháp luật hay không.

Đối với việc ông Lê Thành Th tranh chấp với ông Mai Văn L quyền sử dụng diện tích đất 32.840m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 33.458m<sup>2</sup>) thuộc thửa 414 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp P1, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng các bên đương sự phải khởi kiện và yêu cầu giải quyết bằng vụ án dân sự. Các vấn đề ông Th, ông L, bà Tiến đưa ra để chứng minh về nguồn gốc sử dụng, quá trình sử dụng, nghĩa vụ thuế với nhà nước, việc chuyển quyền cho người thứ ba cũng như quyền lợi của tổ chức tín dụng nhận thế chấp quyền sử dụng đất sẽ được xem xét giải quyết trong vụ án dân sự. Cơ quan có thẩm quyền dựa trên các quy định pháp luật hoặc bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của ông Mai Văn L, bà Lê Thị T không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng

ng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Ông Mai Văn L, bà Lê Thị T là người cao tuổi, được miễn án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 241, Điều 242 Luật tổ tụng hành chính; 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Văn L, bà Lê Thị T. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 19/2019/HC-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Lê Thành Th.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B227291 (số vào sổ: 78/QSĐĐ) do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Mai Văn L ngày 26/11/1992, đối với thửa số 414, tờ bản đồ số 05, diện tích 32.840m<sup>2</sup> (Qua đo đạc thực tế diện tích 33.458m<sup>2</sup>), tọa lạc tại ấp P1, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Các quyết định 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.

Ông Mai Văn L, bà Lê Thị T được miễn án phí hành chính phúc thẩm.

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

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Văn Minh**

**Phạm Trí Tuấn**

**Hoàng Thanh Dũng**