

Bản án số: 223/2021/HC-PT  
Ngày: 27- 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:* Ông Phạm Công Mười

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Xuân Minh

Ông Nguyễn Văn Hùng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Thới Ngọc Bắc - 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:*** Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 27 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 thụ lý số: 504/2020/TLPT-HC ngày 09 tháng 10 năm 2020 về “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 1147/2020/HC-ST ngày 04 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 427/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

1. ***Người khởi kiện:*** Bà Lê Thị Ng; trú tại: khu phố 3, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

***Người đại diện theo ủy quyền:*** Ông Phạm Văn V, trú tại: đường T, Phường 15, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. ***Người bị kiện:***

2.1. Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Đường L, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

***Người đại diện theo ủy quyền:*** Ông Đỗ Thanh H – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H; địa chỉ: Đường L, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt)

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:*** Bà Lê Thị Hồng V – Phó trưởng

Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H (vắng mặt)

2.2. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Đường Pu, Phường 7, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông Đặng Anh T – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H; địa chỉ: Đường Đ, ấp T2, xã T3, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Ngô Văn S (vắng mặt)

3.2. Bà Bùi Thị Kim L (vắng mặt)

Cùng trú tại: ấp D, xã T4, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Tô Văn L; địa chỉ: đường H, ấp B1, H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

3.3. Bà Lê Thị Thu H; trú tại: ấp M, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Đình T; trú tại: ấp Hưng Lân, xã Bà Điểm, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

3.4. Ông Nguyễn Đình T (có mặt)

3.5. Bà Nguyễn Thị Thu Th (có mặt)

Cùng trú tại: đường H, ấp B1, H, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp cho bà H, ông T, bà Th:* Ông Phan Thanh H; địa chỉ: chung cư Th, đường L, khu phố 1, phường Th, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

4. *Người kháng cáo:* Ông Ngô Văn S, bà Bùi Thị Kim L, ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Thu Th, bà Lê Thị Thu H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Người khởi kiện bà Lê Thị Ng có ông Phạm Văn V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Phần đất có diện tích 2.610m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 9, thửa số 224, tại xã T4, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của bà Trần Thị H1 (mẹ ruột của bà Lê Thị Ng) tạo lập và đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 091QSDĐ ngày 13/9/1999. Năm 2003, bà Trần Thị H1 chết. Bà Lê Thị Ng là người tiếp tục sử dụng phần đất trên, những người trong gia đình thỏa thuận cho bà Ng được thừa hưởng di sản này của bà Trần Thị H1. Ngày 12/7/2005, Ủy ban nhân dân huyện H cập nhật tên chủ sử dụng trong Giấy chứng nhận nêu trên cho bà Lê Thị Ng.

Năm 2010, nhu cầu đi lại của người dân trong khu vực rất đông nên hình thành con đường chia khu đất của bà Lê Thị Ng thành hai phần.

Năm 2018, bà Lê Thị Ng có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận nên đo vẽ lại diện tích sử dụng thực tế sau khi trừ đi phần đường thì được phía cơ quan đo vẽ cung cấp thông tin phần đất của bà Lê Thị Ng chồng lẫn ranh với phần đất của ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L. Vì vậy, bà Ng đã gửi đơn tranh chấp đến Ủy ban nhân dân xã T4, huyện H. Sau nhiều lần làm việc, ngày 08/5/2019, bà Ng được biết Ủy ban nhân dân huyện H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00110 ngày 14/3/2014 cho ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thực hiện việc cập nhật biến động thay đổi chủ sử dụng cho bà Lê Thị Thu H và ông Nguyễn Đình T vào ngày 02/3/2017 trong đó có phần diện tích 20.8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 224-1 (Tài liệu 02/CT-UB) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Ng.

Do đó, bà Lê Thị Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00110 ngày 14/3/2014 của Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L (cụ thể là phần đất có diện tích 20.8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 224-1 (Tài liệu 02/CT-UB)) và hủy phần cập nhật thay đổi chủ sử dụng tại trang 3 phần IV của Giấy chứng nhận nêu trên do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thực hiện vào ngày 02/3/2017 cho ông Nguyễn Đình T và bà Lê Thị Thu H.

*\* Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện H trình bày:*

- Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của bà Lê Thị Ng:

Bà Trần Thị H1 thừa hưởng phần đất của gia tộc để lại và được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 091QSDĐ ngày 13/9/1999. Ngày 12/7/2005, bà Lê Thị Ng nhận thừa kế quyền sử dụng đất trên.

Theo Tài liệu 02/CT-UB, đất thuộc thửa 224, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.610m<sup>2</sup>.

Theo Tài liệu 2005, đất thuộc một phần thửa thửa 54, 56 tờ bản đồ số 69.

Trước năm 2004, trong quá trình sử dụng đất của bà Trần Thị H1, người dân tại khu vực đi ngang phần đất của bà Trần Thị H1, do đất của bà Trần Thị H1 kết nối từ đường TTN2-1 ra đường TTN2 để đi ra Quốc lộ 22. Từ đó hình thành con đường như hiện nay, đồng thời chia phần đất của bà Trần Thị H1 thành 2 khu vực, hiện trạng theo Bản vẽ số 104054/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 10/12/2018 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H kiểm tra ngày 17/12/2018.

- Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất bà Lê Thị Thu H và ông Nguyễn Đình T:

Đất có nguồn gốc do ông Bùi Văn B sử dụng trước năm 1975. Đến năm 1997, ông B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh T1. Đến ngày 06/01/2002, ông T1 chuyển nhượng cho ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L. Ngày 14/3/2014, Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00110 cho ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L, đất thuộc thửa 518, tờ

bản đồ số 69 (Tài liệu năm 2005), diện tích 398.8m<sup>2</sup>. Ngày 02/3/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cập nhật biến động thay đổi chủ sử dụng cho bà Lê Thị Thu H và ông Nguyễn Đình T.

Theo Tài liệu 02/CT-UB, đất thuộc một phần thửa 222, tờ bản đồ số 9, diện tích 378.10m<sup>2</sup> và một phần thửa 224, tờ bản đồ số 9, diện tích 20.8m<sup>2</sup>.

Theo Tài liệu 2005, đất thuộc một phần thửa 46 tờ bản đồ số 69, diện tích 398.8m<sup>2</sup>.

Trước năm 2004, thửa số 222, tờ bản đồ số 9 (TL02/CT-UB) do ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L sử dụng tiếp giáp với thửa 224, tờ bản đồ số 9 (Tài liệu 02/CT-UB) bà Trần Thị H1 sử dụng và trên thửa đất của bà Trần Thị H1 có con đường, nên ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L sử dụng phần đất diện tích 20.8m<sup>2</sup> (phần đất của bà Trần Thị H1) để làm lối đi ra con đường nêu trên.

Trong quá trình lập bản đồ Tài liệu 2005, phần đất diện tích 20.8m<sup>2</sup> (phần đất của bà Trần Thị H1) thuộc thửa 46, tờ bản đồ số 69 có tên ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L trong sổ dã ngoại.

Sau đó, ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản vẽ số 96511/CN-HM-CC do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/10/2013.

Ngày 14/3/2014, Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00110 cho ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L, đất thuộc thửa 518, tờ bản đồ số 69 (Tài liệu năm 2005), diện tích 398.8m<sup>2</sup> (ngày 02/3/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cập nhật biến động thay đổi chủ sử dụng cho bà Lê Thị Thu H và ông Nguyễn Đình T), trong đó có phần diện tích 20.8m<sup>2</sup> thuộc thửa phân chiết số 224-1, tờ bản đồ số 9, xã T4 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 091QSDĐ ngày 13/9/1999 cho bà Trần Thị H1 là chưa đúng quy định. Ủy ban nhân dân huyện H không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L do đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T và bà Lê Thị Thu H theo quy định tại khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố trình bày:*

- Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L:

Năm 2014, Ủy ban nhân dân xã T4 xác nhận trên đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận (ngày 17/11/2013 của ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L) với nội dung:

- Nguồn gốc sử dụng đất: do ông Bùi Văn B sử dụng trước năm 1975. Đến năm 1997, ông B bán lại cho ông Nguyễn Minh T1. Đến ngày 06/01/2002, ông T1 chuyển nhượng cho ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Đất hiện không tranh chấp.

Theo Tài liệu 02/CT-UB, đất thuộc một phần thửa 222, tờ bản đồ số 9, diện tích 378.10m<sup>2</sup> do ông Bùi Văn B đứng tên và một phần thửa 224, tờ bản đồ số 9,

diện tích 20.7m<sup>2</sup> do bà Trần Thị H1 đứng tên. Theo Tài liệu 2005, đất thuộc một phần thửa 46 tờ bản đồ số 69, diện tích 398.8m<sup>2</sup> do ông Ngô Văn S đứng tên trên sổ dã ngoại.

Ngày 14/3/2014, Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00110 cho ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L, đất thuộc thửa 518, tờ bản đồ số 69 (Tài liệu 2005), diện tích 398.8m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm khác, thời hạn sử dụng 50 năm.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H nhận thấy Ủy ban nhân dân xã T4 đã xác nhận phần đất này có nguồn gốc do vợ chồng ông Ngô Văn S mua lại của ông Nguyễn Minh T1 vào năm 2002, đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Trong thành phần hồ sơ, có biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất có sự đồng ý của các chủ sử dụng tiếp giáp với nhà đất đề nghị cấp giấy chứng nhận đồng ý việc sử dụng ranh hiện nay không lấn ranh, không tranh chấp. Đồng thời, trong quá trình lập bản đồ Tài liệu 2005, phần đất diện tích 20.7m<sup>2</sup> thuộc thửa 46, tờ bản đồ số 69 có tên ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L trong sổ dã ngoại. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận nêu trên cho ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L là đúng quy định của pháp luật.

- Về hồ sơ nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Thu H và ông Nguyễn Đình T:

Ngày 14/02/2017, ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thu H và ông Nguyễn Đình T toàn bộ quyền sử dụng tại thửa đất số 518, tờ bản đồ số 69 (Tài liệu 2005), diện tích 398.8m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00110 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001462 ngày 14/02/2017 do Văn phòng công chứng Đ chứng nhận.

Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo Phiếu báo số 26955/PB-CCT ngày 18/02/2017 của Chi cục thuế huyện H.

Ngày 18/02/2017, bà Lê Thị Thu H và ông Nguyễn Đình T đã nộp hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh huyện H.

Ngày 20/02/2017, Chi nhánh huyện H có Phiếu đề nghị số 2047/CNHM đề nghị Ủy ban nhân dân xã T4 xác minh hiện trạng xác nhận vị trí thửa đất để làm đề làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Ngày 28/02/2017, Ủy ban nhân dân xã T4 xác nhận như sau:

- Về hiện trạng thửa đất: Đất trống
- Về tình trạng tranh chấp đất: không

Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất:

+ Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

- + Đất không có tranh chấp;
- + Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- + Trong thời hạn sử dụng đất.

Căn cứ quy định như đã nêu, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H đã đăng ký thay đổi chủ sử dụng cho bà Lê Thị Thu H và ông Nguyễn Đình T tại trang 3 của Giấy chứng nhận nêu trên vào ngày 02/3/2017. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn S trình bày:*

Về nguồn gốc: Phần đất có diện tích 648.8m<sup>2</sup> có nguồn gốc do ông và bà Bùi Thị Kim L mua lại của ông Nguyễn Minh T1 vào năm 2002 bằng giấy tay, trước đó ông T1 mua của ông B. Khi mua ông T1 đã chỉ ranh giới khu đất theo tường rào và các cột trụ xi măng, ông T1 xác định rõ với ông bà là đất có hai mặt tiền gồm mặt tiền đường đất đỏ phía trước và mặt tiền ra đường đất phía sau ngang và dài khoảng 5m. Ông bà đã sử dụng ổn định phần đất này từ năm 2002, không có tranh chấp. Khoảng tháng 3/2006, vợ chồng ông làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đo đạc theo đúng ranh giới đất ông T1 đã bán và được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần nhà đất diện tích 250m<sup>2</sup>. Đến tháng 3/2014, Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất còn lại là 398.8m<sup>2</sup> (sổ riêng). Khoảng năm 2015, 2016 vợ chồng ông đã bán phần nhà đất diện tích 250m<sup>2</sup> được cấp giấy chứng nhận vào năm 2006 cho ông Nguyễn Đình Th và bà Nguyễn Thị Đ. Đến năm 2017, vợ chồng ông bán phần đất 398.8m<sup>2</sup> được cấp giấy chứng nhận vào năm 2014 cho ông Nguyễn Đình T và bà Lê Thị Thu H.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình T trình bày:*

Tháng 2/2017, ông và bà Lê Thị Thu H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00110 ngày 14/3/2014 của Ủy ban nhân dân huyện H. Diện tích nhận chuyển nhượng là 398.8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 518, tờ bản đồ số 69 (Tài liệu 2005) tại ấp D, xã T4, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông và bà Lê Thị Thu H cũng đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố cập nhật thay đổi chủ sử dụng trong Giấy chứng nhận nêu trên vào ngày 02/3/2017.

Việc Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00110 ngày 14/3/2014 cho ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Trong quá trình sử dụng đất không có tranh chấp. Gia đình bà Lê Thị Ng biết Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận cho ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L trong đó có phần đất 20.8m<sup>2</sup> nhưng không khiếu nại. Do đó, tính đến thời điểm khởi kiện đã hết thời hiệu khởi kiện. Ngoài ra, việc chuyển nhượng giữa ông, bà Lê Thị Thu H với ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L là hợp pháp, ông và bà Lê Thị Thu H là người thứ ba ngay tình nên được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015, không bị thu hồi giấy chứng nhận theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 6 Luật Đất đai và khoản 5 Điều 87 Nghị định

43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Trong các tài liệu do phía người khởi kiện cung cấp có tờ cam kết của ông Nguyễn Anh D nhưng nội dung cam kết không đúng sự thật vì ông D chuyển đến sinh sống tại ấp D từ năm 2010.

Ông đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ng.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H trình bày:* Bà thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Đình T.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Th trình bày:* Bà thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Đình T.

*\* Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 1147/2020/HC-ST ngày 04 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:*

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193, khoản 2 Điều 173, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

- Luật Đất đai năm 2013;

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

- 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,

*Xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Lê Thị Ng, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 689133, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00110 ngày 14/3/2014 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L đối với phần đất có diện tích 398.8 m<sup>2</sup> thuộc thửa 518, tờ bản đồ số 69 (theo Tài liệu năm 2005) tọa lạc tại xã T4, huyện H (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H đã cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Nguyễn Đình T và bà Lê Thị Thu H vào ngày 02/3/2017 do chuyển nhượng), cụ thể là đối với phần đất có diện tích 20.8m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh số hợp đồng 106202/TTĐĐBĐ-CNHM-CC do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/5/2020.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của người khởi kiện bà Lê Thị Ng về việc yêu cầu hủy phần cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Nguyễn Đình T và bà Lê Thị Thu H do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thực hiện vào ngày 02/3/2017 tại trang 3 phần IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 689133, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 00110 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 14/3/2014 cho ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L.

Ngoài ra, bản án hành chính sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án

phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 10/8/2020, ông Ngô Văn S, bà Bùi Thị Kim L, ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Thu Th, bà Lê Thị Thu H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*\* Đại diện Viện kiểm sát có quan điểm như sau:*

Đất tranh chấp có diện tích 20,8m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận cho bà H1 theo tài liệu số 02. Phần đất của ông S, bà L có nguồn gốc nhận chuyển nhượng lại, sau đó UBND huyện H đã cấp giấy chứng nhận với tổng diện tích là 318 m<sup>2</sup>, trong đó có 20,8m<sup>2</sup> diện tích đất tranh chấp. Diện tích đất tranh chấp này nằm trên đất của bà H1 và chia đôi mảnh đất của bà. Chính vì vậy, việc UBND huyện H cấp diện tích đất tranh chấp này cho ông S, bà L là trái quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có căn cứ và đúng pháp luật.

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người liên quan, giữ nguyên quyết định của 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 thủ tục tố tụng liên quan đến tư cách đương sự, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện đã được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện, áp dụng theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, thể hiện:

[2.1] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của bà Lê Thị Ng: Bà Trần Thị H1 là mẹ bà Lê Thị Ng được thừa hưởng phần đất của gia tộc để lại và được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 091QSDĐ ngày 13/9/1999 đối với phần đất diện tích 2.610m<sup>2</sup> thuộc thửa 224, tờ bản đồ số 9 theo Tài liệu 02/CT-UB; theo Tài liệu năm 2005, đất thuộc một phần thửa 54, 56 tờ bản đồ số 69. Năm 2003 bà Trần Thị H1 chết. Ngày 12/7/2005, bà Lê Thị Ng nhận thừa kế quyền sử dụng đất trên được cập nhật biến động tại trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 091QSDĐ ngày 13/9/1999.

Trước năm 2004, trong quá trình sử dụng đất của bà Trần Thị H1, người dân tại khu vực đi ngang phần đất của bà Trần Thị H1, do đất của bà Trần Thị H1 kết nối từ đường TTN2-1 ra đường TTN2 để đi ra Quốc lộ 22. Từ đó hình thành con đường như hiện nay, đồng thời chia phần đất của bà Trần Thị H1 thành 2 khu vực, hiện trạng theo Bản vẽ số 104054/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/12/2018 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H kiểm tra ngày 17/12/2018.

[2.2] Trong khi đó, về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất bà Lê Thị Thu H và ông Nguyễn Đình T được thể hiện như sau:

Đất có nguồn gốc do ông Bùi Văn B sử dụng trước năm 1975. Đến năm



1997, ông B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh T1. Đến ngày 06/01/2002, ông T1 chuyển nhượng cho ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L. Ngày 14/3/2014, Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00110 cho ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L, đất thuộc thửa 518, tờ bản đồ số 69 (Tài liệu năm 2005), diện tích 398,8m<sup>2</sup>. Ngày 02/3/2017, cập nhật biến động sang tên cho bà Lê Thị Thu H và ông Nguyễn Đình T.

Theo Tài liệu 02/CT-UB, đất thuộc một phần thửa 222, tờ bản đồ số 9, diện tích 378,10m<sup>2</sup> và một phần thửa 224, tờ bản đồ số 9, diện tích 20,8m<sup>2</sup>.

Trước năm 2004, thửa 222, tờ bản đồ số 9 (Tài liệu 02/CT-UB) do ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L sử dụng tiếp giáp với thửa 224, tờ bản đồ số 9 (Tài liệu 02/CT-UB) do bà Trần Thị H1 sử dụng và trên thửa đất của bà Trần Thị H1 có con đường, nên ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L sử dụng phần đất diện tích 20,8m<sup>2</sup> (phần đất của bà Trần Thị H1) để làm lối đi ra con đường này.

Trong quá trình lập bản đồ Tài liệu 2005, phần đất diện tích 20,8m<sup>2</sup> (phần đất của bà Trần Thị H1) thuộc thửa 46, tờ bản đồ số 69 có tên ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L trong sổ dã ngoại.

[2.3] Sau đó, ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản vẽ số 96511/CN-HM-CC do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 23/10/2013 và đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/3/2014 cho ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L, đất thuộc thửa 518, tờ bản đồ số 69 (TL2005), diện tích 398,8m<sup>2</sup>. Ngày 02/3/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cập nhật biến động thay đổi chủ sử dụng cho bà Lê Thị Thu H và ông Nguyễn Đình T, trong đó có phần diện tích 20,8m<sup>2</sup> thuộc thửa phân chiết số 224-1, tờ bản đồ số 9, xã T4 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 091QSĐĐ ngày 13/9/1999 cho bà Trần Thị H1.

Ủy ban nhân dân huyện H đã thừa nhận và xác định việc cấp giấy chứng nhận như trên là chưa đúng quy định của pháp luật nhưng Ủy ban nhân dân huyện H không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L do đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T và bà Lê Thị Thu H theo quy định tại khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

[2.4] Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và xác định phần đất phần diện tích 20,8m<sup>2</sup> thuộc thửa phân chiết số 224-1, tờ bản đồ số 9 (Tài liệu 02/CT-UB) đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp quyền sử dụng cho bà Trần Thị H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 091QSĐĐ ngày 13/9/1999 (bà Lê Thị Ng được nhận thừa kế, cập nhật biến động ngày 12/7/2005), nhưng đến năm 2014 Ủy ban nhân dân huyện H lại cấp quyền sử dụng phần đất trên cho ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00110 cấp ngày 14/3/2014 (đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T và bà Lê Thị Thu H được cập nhật biến động ngày 02/3/2017) không đúng quy định của pháp luật và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ng là có căn cứ.

[3] Đối với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình T cho rằng ông là người thứ ba ngay tình nên được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015. Xét khoản 2 Điều 133 quy định: “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”. Như vậy, trường hợp của ông T, bà H trực tiếp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông S, bà L là người đầu tiên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T, bà H không phải là người thứ ba. Ông T, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông S, bà L có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cập nhật biến động vào ngày 02/3/2017 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00110 cấp ngày 14/3/2014. Giao dịch dân sự giữa ông S, bà L và ông T, bà H là giao dịch hợp pháp. Vì vậy, nếu việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00110 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 14/3/2014 làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà H thì ông T, bà H có quyền khởi kiện ông S, bà L bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

Nhận định như trên của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng pháp luật. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của những người có quyền, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận, vì vậy phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo luật định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng Hành chính.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn S, bà Bùi Thị Kim L, ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Thu Th, bà Lê Thị Thu H. Giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 1147/2020/HC-ST ngày 04/8/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193, khoản 2 Điều 173, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

- Luật Đất đai năm 2013;

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

- 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:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Lê Thị Ng, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 689133, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00110 ngày 14/3/2014 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L đối với phần đất có diện tích 398,8 m<sup>2</sup> thuộc thửa 518, tờ bản đồ số 69 (theo Tài liệu năm 2005) tọa lạc tại xã T4, huyện H (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H đã cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Nguyễn Đình T và bà Lê Thị Thu H vào ngày 02/3/2017 do chuyển nhượng), cụ thể là đối với phần đất có diện tích 20,8m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 106202/TTĐĐBĐ-CNHM-CC do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/5/2020.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của người khởi kiện bà Lê Thị Ng về việc yêu cầu hủy phần cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Nguyễn Đình T và bà Lê Thị Thu H do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thực hiện vào ngày 02/3/2017 tại trang 3 phần IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 689133, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 00110 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 14/3/2014 cho ông Ngô Văn S và bà Bùi Thị Kim L.

4. Về án phí phúc thẩm: Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn S, bà Bùi Thị Kim L, ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Thu Th, bà Lê Thị Thu H mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ theo các biên lai thu số: 0092288, 0092289, 0092290, 0092291, 0092292 ngày 14/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, các đương sự đã nộp đủ.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Xuân Minh**

**Nguyễn Văn Hùng**

**Phạm Công Mười**