

**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: 98/2022/HC-PT  
Ngày: 16 - 02 - 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 Phạm Công Mười

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thành Văn

Bà Trần Thị Thu Thủy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy - 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 Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 02 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 thụ lý số: 440/2021/TLPT-HC ngày 01 tháng 10 năm 2021 về “Khiếu kiện Quyết định hành chính về quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 17/2021/HC-ST ngày 08 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 217/2022/QĐPT ngày 25 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Bà Phan Thị Thúy N, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số 46, ấp B, xã B1, thành phố B2, tỉnh Bến Tre (có mặt)

2. *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố B2

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Vĩnh K – Chủ tịch (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Văn Bé C – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B2 (có mặt)

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

3.1. Bà Phạm Thị Cẩm L, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số 384, ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Trường G, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số 478C7, khu phố 3, đường C, phường P, thành phố B2, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ông Phan Tiến D, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số 141A1, ấp B, xã B1, thành phố B2, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

3.3. Ông Phan Tiến H1, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số 46B, ấp B, xã B1, thành phố B2, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, ông H1: Bà Phan Thị Thúy N.

4. *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Cẩm L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, biên bản đối thoại cũng như tại phiên toà, người khởi kiện bà Phan Thị Thúy N trình bày:*

Mẹ của bà Phan Thị Thúy N là cụ Phạm Thị T1, chết năm 2013. Khi còn sống, cụ T1 có quản lý, sử dụng một phần đất có diện tích khoảng 1.376m<sup>2</sup>, thuộc thửa 14, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã B1, thành phố B2, cụ T1 đã sang tên lại cho bà phần đất trên trước khi chết.

Do phần đất của cụ T1 liền kề với phần đất của bà Phạm Thị Cẩm L, thuộc thửa 796, tờ bản đồ số 12 nên khi đi kê khai đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L đã kê khai lấn sang qua phần đất của cụ T1 một diện tích khoảng 150m<sup>2</sup> (một trăm năm mươi mét vuông) và bà Phạm Thị Cẩm L đã được Ủy ban nhân dân Thị xã B3 (nay là thành phố B2) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/10/2005.

Việc Ủy ban nhân dân Thị xã B3, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Cẩm L gia đình bà hoàn toàn không hay biết. Tuy bà L được Ủy ban nhân dân Thị xã B3, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này, nhưng trên thực tế phần đất này do gia đình bà quản lý, sử dụng liên tục và chôn cất những người thân quá cố. Hiện nay, trên phần đất này có 5 ngôi mộ và gia đình bà trồng cây lâu năm, thu hoạch huê lợi trên đất từ trước năm 1975 cho đến nay không một ai đứng ra tranh chấp. Việc Ủy ban nhân dân thành phố B2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Cẩm L đối với phần đất của gia đình bà là không phù hợp với quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Do đó, bà yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phạm Thị Cẩm L ngày 18/10/2005 đối với thửa đất 796, tờ bản đồ số 12, diện tích 153m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã B1, thành phố B2.

*Theo văn bản số 287/UBND-TNMT ngày 25/01/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố B2, người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố B2 trình bày:*

Về tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân Thị xã B3 (nay là thành phố B2) đã cấp cho bà Phạm Thị Cẩm L vào ngày 18/10/2005 đối với thửa đất số 796, tờ bản đồ số 12, diện tích 153,0m<sup>2</sup>, tọa lạc xã B1, thành phố B2, tỉnh Bến Tre.

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003.

- Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00036 do Ủy ban nhân dân Thị xã B3 cấp cho bà Nguyễn Thị N1 ngày 09/7/1999.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N1 với bà Phạm Thị Cẩm L được Ủy ban nhân dân xã B1 xác nhận ngày 20/9/2005.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân Thị xã B3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Cẩm L thực hiện đúng quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thúy N và các tài liệu, chứng cứ khác có liên quan đến vụ án:

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai, Ủy ban nhân dân Thị xã B3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Cẩm L đối với thửa đất số 796, tờ bản đồ số 12, diện tích 153m<sup>2</sup>, tọa lạc xã B1, thành phố B2, tỉnh Bến Tre tại thời điểm cấp giấy là phù hợp với quy định pháp luật.

Tuy nhiên, qua kiểm tra nguồn gốc đất, quá trình đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân thành phố B2 nhận thấy có sai sót trong quá trình đo đạc, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N1 và bà Phạm Thị T1 theo số liệu đo đạc bản đồ năm 1997 so với năm 1995 (trước khi bà Nguyễn Thị N1 chuyển quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Cẩm L và bà Phạm Thị T1 chuyển quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Thúy N). Cụ thể như sau:

Ngày 20/6/1995, Ủy ban nhân dân Thị xã B3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N1 (mẹ của bà Phạm Thị Cẩm L) thửa đất số 2659, 2660 tờ bản đồ số 01, xã B1, diện tích 4.990m<sup>2</sup> (trong đó có 300m<sup>2</sup> thổ cư và 4.690m<sup>2</sup> đất vườn) và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm

Thị T1 (mẹ của bà Phan Thị Thúy N) thừa đất số 2655, 2656 tờ bản đồ số 01, xã B1, diện tích 1.495m<sup>2</sup> (trong đó có 300m<sup>2</sup> thổ cư và 1.195m<sup>2</sup> đất vườn). Trên bản đồ thể hiện, thửa đất bà N1 và thửa đất bà T1 giáp ranh với nhau.

Theo số liệu đo đạc thành lập bản đồ địa chính năm 1997: Phần đất bà N1 đăng ký thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 12, xã B1, diện tích 5.295m<sup>2</sup> (trong đó có 300m<sup>2</sup> thổ cư và 4.995m<sup>2</sup> đất vườn); Phần đất bà T1 đăng ký thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12, xã B1, diện tích 1.376m<sup>2</sup> (trong đó có 300m<sup>2</sup> thổ cư và 1.076m<sup>2</sup> đất vườn). Tại thời điểm đo đạc năm 1997, do hiện trạng có đường giao thông cắt ngang đất của bà T1, một phần diện tích đất của bà T1 bị chia cắt bởi đường giao thông, nhập vào thửa đất số 16, tờ bản đồ số 12 của bà Nguyễn Thị N1.

Ngày 09/7/1999, Ủy ban nhân dân Thị xã B3 (nay là thành phố B2) cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00036 cho bà Nguyễn Thị N1 thửa đất số 16, tờ bản đồ số 12, xã B1, diện tích 5.295m<sup>2</sup> (trong đó có phần đất của bà Phạm Thị T1).

Năm 2005, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 12 được đo đạc tách thành 04 thửa: Thửa 794, diện tích 1.735 m<sup>2</sup> chuyển quyền sử dụng cho bà Phạm Thị Cẩm V; Thửa 795, diện tích 1.803m<sup>2</sup> chuyển quyền sử dụng cho bà Phạm Thị Cẩm L; Thửa 796, diện tích 153m<sup>2</sup> chuyển quyền sử dụng cho bà Phạm Thị Cẩm L; Thửa 16 (phần còn lại), diện tích 1.460m<sup>2</sup> chuyển quyền sử dụng cho bà Hồ Thị Thanh H2.

Ngày 18/10/2005, Ủy ban nhân dân Thị xã B3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Cẩm L thửa đất số 796, tờ bản đồ số 12, diện tích 153m<sup>2</sup>, tọa lạc xã B1, thành phố B2 do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị N1 thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 12. Qua kiểm tra, phần đất này được xác định là đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị T1 năm 1995.

Từ những căn cứ nêu trên, Ủy ban nhân dân thành phố B2 thống nhất hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phạm Thị Cẩm L ngày 18/10/2005 đối với thửa đất số 796, tờ bản đồ số 12, diện tích 153m<sup>2</sup>, tọa lạc xã B1, thành phố B2.

Tuy nhiên theo quy định của pháp luật thì những trường hợp đất có biến động sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu (chuyển nhượng, tặng cho,...) thì không thể thu hồi hay hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để xem xét giải quyết, Ủy ban nhân dân thành phố B2 sẽ thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Cẩm L trình bày:*

Thửa đất số 796, tờ bản đồ số 12 có nguồn gốc của ông bà nội cho lại cha mẹ bà, sau đó bà được mẹ bà là cụ Nguyễn Thị N1 cho năm 2005, bà cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thời gian này.

Bà thừa nhận về mặt cây cối và những công trình kiến trúc trên đất bà không có thu huê lợi hay quản lý sử dụng, tuy nhiên về mặt đất đai thì là của gia đình bà. Do đó bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thúy N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 17/2021/HC-ST ngày 08 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 30, 32, 158, khoản 1 Điều 193, khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Điều 123 Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thúy N: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 631983, sổ vào sổ cấp HBP 00898 ngày 18/10/2005 cấp cho bà Phạm Thị Cẩm L tại thửa 796, tờ bản đồ số 12, diện tích 153m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã B1, thành phố B2, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo vụ án theo luật định

- Ngày 18/7/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Cẩm L kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm và bác yêu cầu khởi kiện.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Thị Cẩm L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Người khởi kiện bà Phan Thị Thúy N đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Cẩm L; 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 ý kiến 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 pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Cẩm L; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra*

*xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:*

[1] Về tố tụng: Về thẩm quyền giải quyết, thời hiệu khởi kiện và tư cách tham gia tố tụng của đương sự đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[2] Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền ban hành quyết định hành chính: Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai thì việc ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bà Phạm Thị Cẩm L là đúng trình tự thủ tục và thẩm quyền ban hành.

[3] Về nội dung quyết định hành chính bị khiếu kiện:

Ngày 20/6/1995 Ủy ban nhân dân Thị xã B3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N1 (mẹ của bà Phạm Thị Cẩm L) thừa đất số 2659, 2660 tờ bản đồ số 01, xã B1, diện tích 4.990m<sup>2</sup> và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị T1 (mẹ của bà Phan Thị Thúy N) thừa đất số 2655, 2656 tờ bản đồ số 01, xã B1, diện tích 1.495m<sup>2</sup>. Theo họa đồ thể hiện thì các phần đất này của bà N1 và bà T1 có vị trí giáp ranh với nhau. Đến năm 1997 sau khi đo đạc thành lập bản đồ địa chính thì phần đất bà N1 trước đây hiện là thửa đất số 16, tờ bản đồ số 12, diện tích 5.295m<sup>2</sup>. Phần đất bà T1 đăng ký hiện là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.376m<sup>2</sup>.

Tại thời điểm đo đạc năm 1997, có đường giao thông cắt ngang đất của bà T1 nên một phần diện tích đất của bà T1 bị chia cắt bởi đường giao thông, và phần đất này nhập vào thửa đất số 16, tờ bản đồ số 12 của bà Nguyễn Thị N1. Ngày 09/7/1999, Ủy ban nhân dân Thị xã B3 (nay là thành phố B2) cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00036 cho bà Nguyễn Thị N1 thừa đất số 16, tờ bản đồ số 12, xã B1, diện tích 5.295m<sup>2</sup> bao gồm cả phần diện tích 153m<sup>2</sup> do bà T1 kê khai. Sau đó bà N1 thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Cẩm L và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/10/2005. Như vậy, phần diện tích đất 153m<sup>2</sup> có nguồn gốc do bà Phạm Thị T1 (mẹ của bà Phan Thị Thúy N) quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai.

Về quá trình quản lý sử dụng đất: Phần diện tích đất 153m<sup>2</sup> từ trước đến nay do gia đình bà N (trước là bà T1) quản lý sử dụng, có rào lại xung quanh; bà N trồng dừa, thu hoa lợi ổn định; đồng thời trên đất có năm ngôi mộ của gia đình bà N, trong đó có mộ của bà T1 chôn vào năm 2013. Nội dung này cũng được bà Cẩm L thừa nhận. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2021 cũng như tại biên bản đối thoại ngày 17/5/2021 bà L xác định thực tế bà L không có quá trình quản lý, sử dụng đất; hàng rào và cây cối trên đất là của bà N, các phần mộ trên đất có 03 ngôi mộ là của gia đình bà N, còn lại là các ngôi mộ của các chủ đất cũ.

Xét thấy, phần diện tích đất 153m<sup>2</sup> thuộc thửa 796, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã B1, thành phố B2, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc do gia đình bà N đăng ký kê khai và có quá trình sử dụng ổn định, lâu dài. UBND Thị xã B3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Phạm Thị Cẩm L đối với diện tích đất nêu trên là không đúng đối tượng sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thúy N là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà Phạm Thị Cẩm L không có căn cứ chấp nhận; cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Phạm Thị Cẩm L phải chịu 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; Điều 123 Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003; 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 bà Phạm Thị Cẩm L; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 17/2021/HC-ST ngày 08 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

*Tuyên xử:*

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thúy N: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 631983, sổ vào sổ cấp HBP 00898 ngày 18/10/2005 cấp cho bà Phạm Thị Cẩm L tại thửa 796, tờ bản đồ số 12, diện tích 153m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã B1, thành phố B2, tỉnh Bến Tre.

2/. Án phí hành chính sơ thẩm và chi phí tố tụng được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

3/. Bà Phạm Thị Cẩm L phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm; khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000947 ngày 06 tháng 8 năm 2021 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Bến Tre; đương sự đã thực hiện xong.

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

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Thành Văn**

**Trần Thị Thu Thủy**

**Phạm Công Mười**



***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Cục THADS tỉnh Bến Tre;
- NKK;
- NBK;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 18bTNB.

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

**Phạm Công Mười**