

**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: 61/2021/HC-PT  
Ngày: 05 - 3 - 2021  
V/v Khiếu kiện quyết định hành  
chính thu hồi giấy chứng nhận quyền  
sử dụng đất và giải quyết khiếu nại.

**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 Phạm Thị Duyên  
*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Mười  
Ông Dương Tuấn Vinh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Phương Thu - 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 Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 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: 621/2020/TLPT-HC ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết khiếu nại”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2020/HC-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4155/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Bà Lê Thị Phương M, sinh năm 1961 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố HH, phường HT, thị xã HTh, tỉnh Tây Ninh;

**- Người bị kiện:**

1. Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh (có đơn xin xét xử vắng mặt);
2. Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh: Ông Lữ Thanh T, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt) và ông Nguyễn Thanh H, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

3. Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh: Ông Kiều Công M – Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (vắng mặt), ông Lương Nguyễn Đăng D – Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh (vắng mặt), ông Võ Xuân Tr – Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh (vắng mặt) và ông Trần Quang Kh – Phó Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh (vắng mặt).

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

1. Anh Huỳnh Trọng N, sinh năm 1984; địa chỉ: khu phố HH, phường HT, thị xã HTh, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

2. Chị Huỳnh Lê Phương T, sinh năm 1993; địa chỉ: khu phố HH, phường HT, thị xã HTh, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Quang Ng, sinh năm 1931 và bà Lê Thị Đ, sinh năm 1950; cùng địa chỉ: xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 28 tháng 10 năm 2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/12/2019 người khởi kiện - Bà Lê Thị Phương M trình bày:*

Ngày 29/12/2009 bà cùng chồng là ông Huỳnh Văn Ng1 có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 7810 m<sup>2</sup> thửa đất số 385, 388 tờ bản đồ số 38 của ông Nguyễn Quang Ng và bà Lê Thị Đ. Tại thời điểm chuyển nhượng ông Ng đứng tên quyền sử dụng đất. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà M kê khai đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau đó, vợ chồng bà được ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số BA 126069 diện tích 7810 m<sup>2</sup> và nhận đất sử dụng từ 2009 đến nay, không ai tranh chấp, khiếu nại hoặc bị xử lý vi phạm hành chính.

Sau khi ông Ng1 chết, ngày 23/7/2010 bà cùng gia đình lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế quyền sử dụng đất thống nhất giao diện tích đất 7810 m<sup>2</sup> cho bà làm chủ sử dụng, ngày 04/8/2011 bà M được UBND thành phố Tây Ninh cấp GCNQSDĐ số BE 490070 diện tích 7810 m<sup>2</sup>, đồng thời UBND thành phố ban hành Quyết định số 296/QĐ-UBND ngày 04/8/2011 cho phép bà M chuyển mục đích sử dụng diện tích 7810 m<sup>2</sup> từ đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm.

Đến ngày 09/8/2018 UBND thành phố Tây Ninh ban hành Quyết định số 152/QĐ - UBND thu hồi GCNQSDĐ của bà M với lý do UBND thành phố Tây Ninh phát hiện việc cấp GCNQSDĐ cho bà M không đúng diện tích đất quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai. Không đồng ý với việc thu hồi

GCNQSDĐ nên bà M khiếu nại; Chủ tịch UBND thành phố Tây Ninh và Chủ tịch UBND tỉnh Tây Ninh giải quyết khiếu nại không chấp nhận đơn khiếu nại của bà M.

Nay, bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy các Quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 09/8/2018, Quyết định số 240/QĐ-UBND ngày 11/3/2019; Quyết định số 1914/QĐ-UBND ngày 03/9/2019

*Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh có nội dung:*

Quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của UBND thành phố Tây Ninh về việc thu hồi GCNQSDĐ của Bà Lê Thị Phương M và Quyết định số 240/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của Chủ tịch UBND thành phố Tây Ninh về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của Bà Lê Thị Phương M là đúng quy định của pháp luật. Quan điểm giữ nguyên Quyết định số 152/QĐ-UBND và Quyết định số 240/QĐ-UBND nêu trên.

*Theo văn bản số 2877/UBND-TD ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh có nội dung:*

Gữ nguyên quan điểm giải quyết tại Quyết định số 1914/QĐ-UBND ngày 03/9/2019 về việc giải quyết đơn khiếu nại (lần hai) của Bà Lê Thị Phương M.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Huỳnh Trọng N, Huỳnh Lê Phương T trình bày:* Anh, chị là con của bà M, ông Ng1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện và đồng ý theo lời trình bày của bà M.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Quang Ng, bà Lê Thị Đ trình bày:* Nguồn gốc diện tích đất 7810 m<sup>2</sup> do vợ chồng ông, bà tự khai phá. Trước đây là đất rừng năm 2009 vợ chồng bà Ng1 hỏi thuê vợ chồng ông bà 01 phần đất gò để đổ đá. Do ông Ng1 đang khai thác đá, khi nào hết thuê thì trả đất lại nhưng đến nay không trả, tiền thuê đất bao nhiêu thì không nhớ do thời gian quá lâu. Bà M khởi kiện ông, bà không có ý kiến.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2020/HC-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định như sau:*

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính 2015;

Căn cứ vào điểm 10 Điều 3; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Lê Thị Phương M.

+ Hủy Quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của UBND thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Bà Lê Thị Phương M.

+ Hủy Quyết định số 240/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của Chủ tịch UBND thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh về việc giải quyết khiếu nại của Bà Lê Thị Phương M (lần đầu).

+ Hủy Quyết định số 1914/QĐ-UBND ngày 03/9/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Tây Ninh về việc giải quyết đơn khiếu nại của Bà Lê Thị Phương M (lần 2).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị theo Quyết định số 01/QĐ-VKS-HC ngày 24 tháng 9 năm 2020 đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Lê Thị Phương M.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm**

Người khởi kiện, người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ lần thứ hai và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh ông Nguyễn Thanh Hà đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà M và xin bảo lưu ý kiến trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm.

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

Tại quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS ngày 24/9/2020 của Viện trưởng VKSND tỉnh Tây Ninh, quan điểm kháng nghị cho rằng việc cấp Giấy CNQSD đất cho ông Ng đã sai diện tích thực tế dẫn đến việc công nhận quyền sử dụng đất cho những người sau cũng là sai diện tích. Theo đó, với kết quả đo đạc trong quá trình xác minh để giải quyết khiếu nại cho thấy diện tích công nhận cho bà M trong Giấy chênh lệch thừa 2.468,6m<sup>2</sup> so với thực tế và diện tích đất này nằm trong diện tích đất mà Công ty HC thuê của nhà nước nên việc UBND thu hồi giấy CNQSDĐ của bà M để điều chỉnh cho đúng thực tế, đồng thời thời điểm cấp Giấy cho bà M vào năm 2011 nên phải căn cứ vào Điều 38 Luật đất đai 2003 và Điều 42 Nghị định 181 năm 2004 để thu hồi Giấy là đúng. Ngoài ra, do việc xác định vị trí các thửa đất khi nhập thửa có sự sai lệch, các thửa có vị trí cách xa nhau nên việc xác định chồng lấn không chính xác. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án không đưa Công ty HC vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để xác định vị trí chồng lấn ở vị trí nào theo Giấy hoặc trên thực tế.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phát biểu kết luận không rút lại quyết định kháng nghị mà thay đổi

nội dung kháng nghị từ đề nghị sửa bản án sơ thẩm sang nội dung cho rằng Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã đưa thiếu người tham gia tố tụng là Công ty HC. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần quyết định kháng nghị, hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ 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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện, người bị kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 225 Luật Tố tụng hành chính tiến hành xét xử vụ án.

#### **[2] Về nội dung vụ án:**

Phần đất có diện tích 7810 m<sup>2</sup> thuộc thửa 385, 388 tờ bản đồ số 38 do vợ chồng ông Huỳnh Văn Ng1, Bà Lê Thị Phương M nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Quang Ng và bà Lê Thị Đ vào năm 2009. Sau khi ông Ng1 chết, gia đình bà M đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Ngày 04/8/2011 bà M được UBND thành phố Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Ngày 09/8/2018 UBND thành phố Tây Ninh ban hành quyết định số 152/QĐ-UBND thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M với lý do giấy cấp không đúng diện tích đất theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai. Bà M khiếu nại. Chủ tịch UBND thành phố Tây Ninh và Chủ tịch UBND tỉnh Tây Ninh giải quyết không chấp nhận khiếu nại của bà M. Do đó, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của UBND thành phố Tây Ninh, hủy quyết định số 240/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của Chủ tịch UBND thành phố Tây Ninh, hủy quyết định số 1914/QĐ-UBND ngày 03/9/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Tây Ninh.

Người bị kiện cho rằng các quyết định hành chính bị kiện được ban hành đúng quy định pháp luật nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện.

#### **[3] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định:**

Nguồn gốc phần đất có diện tích 7810 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp TĐ, xã TT là của ông Ng, bà Đẹp, được UBND huyện HTh (nay là thị xã HTh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/8/1998. Ngày 29/12/2009 ông Ng, bà Đẹp lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên cho ông Ng1, bà M. Ngày 05/7/2010 ông Ng1, bà M được UBND thị xã (nay là thành phố Tây Ninh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông Ng1 chết, gia đình bà M làm thủ tục thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, ngày 04/8/2011 bà M được UBND thành phố Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo quy định điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai, khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì Nhà nước không được thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trong trường hợp người được cấp đã thực hiện giao dịch chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Do đó, UBND thành phố Tây Ninh ban hành quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M là không đúng. Hai quyết định số 240/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của Chủ tịch UBND thành phố Tây Ninh, và quyết định số 1914/QĐ-UBND ngày 03/9/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Tây Ninh không chấp nhận khiếu nại của bà M là không đúng quy định pháp luật.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, hủy các quyết định hành chính bị kiện.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ, toàn diện tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa về việc đề nghị hủy bản án sơ thẩm do không đưa Công ty HC vào tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy: hồ sơ vụ án đã thể hiện Công ty HC chỉ là người thuê đất, trong quá trình giải quyết vụ án đã hết thời hạn thuê đất, trả lại đất và đã có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án.

Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, không chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 09/2020/HC-ST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015,

I/ Không chấp nhận quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-HC ngày 24/9/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 09/2020/HC-ST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Lê Thị Phương M.

+ Hủy Quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của UBND thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Bà Lê Thị Phương M.

+ Hủy Quyết định số 240/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của Chủ tịch UBND thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh về việc giải quyết khiếu nại của Bà Lê Thị Phương M (lần đầu).

+ Hủy Quyết định số 1914/QĐ-UBND ngày 03/9/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Tây Ninh về việc giải quyết đơn khiếu nại của Bà Lê Thị Phương M (lần 2).

2. Án phí hành chính sơ thẩm:

- UBND thành phố Tây Ninh, Chủ tịch UBND thành phố Tây Ninh, Chủ tịch UBND tỉnh Tây Ninh mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

- Bà Lê Thị Phương M không phải chịu tiền án phí, hoàn trả cho bà M số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001150 ngày 11/12/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

II. Các đương sự không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

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 Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- NKK (1)
- NBK (3)
- NLQ (3)
- Lưu (10) 22b (VTPT).

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

**Phạm Thị Duyên**