

Bản án số: 664/2022/HC-PT
Ngày: 22 - 8 - 2022
V/v Khiếu kiện 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 Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Ông Chung Văn Kết

- **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 Đỗ Phước Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 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: 168/2021/TLPT-HC ngày 03 tháng 3 năm 2021 về “Khiếu kiện Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 20/2020/HC-ST ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

1. *Người khởi kiện:* Bà Phạm Thị L, sinh năm 1962; Cư trú: Số 112/9E, khóm Đ, phường M, thành phố L1, tỉnh An Giang; (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Tiến Vinh, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang (có mặt)

2. *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố L1, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị H1 R, chức vụ: Chủ tịch. (Đề nghị xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Bảo S – Phó Chủ tịch

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Quang T, chức vụ: Phó trưởng phòng, Phòng Tài nguyên & Môi trường thành phố L1, tỉnh An Giang. (Đề nghị xét xử vắng mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1941; Cư trú: Số 148/6, khóm Đ1, phường M, thành phố L1, tỉnh An Giang; Địa chỉ L3 lạc: số 180, đường N, phường Đ2, phường M, thành phố L1, tỉnh An Giang. (Đề nghị xét xử vắng mặt)

3.2. Bà Phạm Thị L2, sinh năm 1974. (vắng mặt)

3.3. Chị Phạm Thị Việt T2, sinh năm 1991. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà L2, bà T2: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1962.

Cùng cư trú: Số 112/9E, khóm Đ, phường M, thành phố L1, tỉnh An Giang.

3.4. Cháu Phạm Thế A, sinh năm 2005.

3.5. Cháu Phạm Thị Việt H, sinh năm 2006.

Người Giám hộ cho cháu A và cháu H là bà Phạm Thị L, sinh năm 1962.

3.6. Bà Đỗ Ánh H1, sinh năm 1960; Cư trú: Số 94, N1, khóm Đ2, phường M, thành phố L1, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.7. Ông Đỗ Nam H2, sinh năm 1964; Cư trú: Số 82, T3, khóm Đ2, phường M, thành phố L1, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.8. Ông Đỗ Hoàng T4, sinh năm 1966; Cư trú: Số 180, N2, khóm Đ2, phường M, thành phố L1, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.9. Ông Đỗ T4 T5, sinh năm 1968; Cư trú: Số 78, T3, khóm Đ2, phường M, thành phố L1, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.10. Bà Đỗ Thị Mỹ D3, sinh năm 1969; Cư trú: Số 146/8G, T6, khóm Đ1, phường M, thành phố L1, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

4. *Người kháng cáo:* Người khởi kiện bà Phạm Thị L.

NỘI D3 VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện bà Phạm Thị L trình bày:*

Ngày 29/4/2001 bà L có mua của bà Hồ Thị L3 một căn nhà lá diện tích ngang 2,8m dài 4,5m với giá 5.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay không có công chứng hoặc chứng thực của chính quyền địa phương, chỉ có ông Nguyễn Văn T7 ký làm chứng (Ông T7 đã chết 2019). Quá trình quản lý, sử dụng từ năm 2001 đến nay không ai tranh chấp và do là khu vực bên xe cũ nên tất cả những người trong khu vực này không được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, từ đó bà không đi kê khai, đăng ký. Cho đến ngày 11/6/2018, UBND phường M thành phố L1 T4 báo do bà T1 khiếu nại về việc thuê nhà đất và mời lên phường giải quyết thì mới biết là nhà đất của bà đã được UBND L1 cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà T1. bà L cho rằng việc Ủy ban nhân dân thành phố L1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 là sai đối tượng và trình tự thủ tục; bởi vì nhà đất là của bà mua của bà L3, thời điểm cấp Giấy CNQSDĐ đã có căn nhà, bà L cùng 5 người trong hộ khẩu sinh sống nhưng không có ý kiến của bà L cũng như các thành viên này. Nay bà L khởi kiện yêu cầu tòa án hủy Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ủy ban nhân dân thành phố L1 số CK 731551, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH11136 ngày 07/11/2017; thửa đất số 395, tờ bản đồ số 13, diện tích 13,6 m² đất tọa lạc tại khóm Đ1, phường M, thành phố L1, tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thị T1 là người đại diện của những người thừa kế gồm: H1, H2, T4, T5 và D3.

** Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố L1:* Vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm, nhưng tại Văn bản số 4559/UBND -NC ngày 19/10/2020 có ý kiến như sau:

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị T1 (đại diện) được thực hiện đúng theo quy định tại Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 17/11/2015 của UBND tỉnh An Giang ban hành Quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh An Giang. Mặt khác, trước khi cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà T1, UBND phường M đã thực hiện việc niêm yết công khai tại Văn phòng khóm Đ1, trụ sở UBND phường nhưng không có ai đến UBND phường khiếu nại hay có ý kiến về việc bà T1 xin cấp giấy CNQSDĐ; tại Biên bản đo đạc hiện trạng khu đất lập ngày 26/8/2011 thể hiện căn nhà trên do bà Phạm Thị L thuê lại của bà T1 và có chữ ký của bà L. Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày:*

Căn nhà mà bà L đang ở hiện nay là của bà, trước đây hiện trạng nhà cây, mái lợp tol và lá cất vào khoảng năm 1990, sau đó cho bà B (bà L3) thuê, đến năm 1999 bà lấy lại và đóng cửa, năm 2001 bà L lên mướn, thời gian đầu là 250.000 đồng/tháng, sau đó lên 300.000 đồng/tháng rồi 500.000 đồng/tháng. bà L trả đủ tiền thuê nhà hàng tháng cho đến tháng 7/2018 và kể từ ngày 10/7/2018 đến nay bà L không trả tiền thuê nhà nữa. Việc thuê nhà hai bên có làm hợp đồng, nhưng sau này bị mất trộm tiền và mất luôn giấy thuê nhà. Về nguồn gốc đất là của ông bà để lại khoảng hơn 2.000m², sau đó mới đi kê khai làm hai giấy chứng nhận QSDĐ, và khi đăng ký kê khai thì chính bà L cũng xác nhận là ở thuê trên đất của bà T1, nên mới được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Tại buổi hòa giải tại phường M bà L cũng thừa nhận là có thuê đất và có trả tiền cho bà T1. Do đất của ông bà để lại và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên không chấp nhận hủy giấy chứng nhận QSDĐ như yêu cầu khởi kiện của bà L.

** Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 20/2020/HC-ST ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 32, 115, 116, 158, 193, 194, 204, 206, 348 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK731551, số vào sổ CH11136, thửa đất số 395, tờ bản đồ số 13, diện tích 13,6 m² đất tọa lạc tại khóm Đ1, phường M, thành phố L1, tỉnh An Giang do Ủy ban nhân dân thành phố L1 tỉnh An Giang cấp ngày 07/11/2017 cho bà Nguyễn Thị T1 đứng tên.

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

Ngày 28/12/2020, người khởi kiện bà Phạm Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

** Luật sư bảo vệ cho người khởi kiện có quan điểm như sau:*

- Cấp sơ thẩm không đưa bà Đỗ Ánh H1 tham gia tố tụng là vi phạm.

- Khi hòa giải thì bà L chưa biết bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận; nguồn gốc căn nhà là do bà L đã mua của bà L3. Quá trình sử dụng, bà L đã sửa chữa nhà nhưng không có ai tranh chấp.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà L hoặc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm như sau:*
Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của bà L là có căn cứ và đúng pháp luật. Quan điểm của Luật sư là không phù hợp và không ảnh hưởng đến bản chất vụ án. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và nghe lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị L làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Người bị kiện là Ủy ban nhân dân thành phố L1 có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt đối với người bị kiện.

[2] Về nội D3:

[2.1] Bà Phạm Thị L khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK731551, số vào sổ CH11136 ngày 07/11/2017, do Ủy ban nhân dân thành phố L1 tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thị T1 (là đại diện cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Đỗ Kỳ Thôi); thửa đất số 395, tờ bản đồ số 13, diện tích 13,6m², tọa lạc tại khóm Đ1, phường M, thành phố L1, tỉnh An Giang.

[2.2] Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ủy ban nhân dân thành phố L1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK731551 nêu trên cho bà Nguyễn Thị T1 (là đại diện cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Đỗ Kỳ Thôi) là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 105 của Luật đất đai năm 2013.

[2.3] Về trình, tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Sau khi tiếp nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1, Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh L4 tiến hành đo đạc lập thửa theo sự chỉ dẫn của bà T1, lập biên bản xác định ranh mốc; Ủy ban nhân dân phường M thành phố L1 tổ chức lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tiến hành niêm yết công khai hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nhưng không có ai có ý kiến hoặc khiếu nại về việc bà T1 xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tại biên bản đo đạc hiện trạng khu đất lập ngày 26/8/2011 thể hiện trên đất có một căn nhà, bà L có ký xác nhận căn nhà trên do bà L thuê lại của bà T1. Do vậy, UBND thành phố L1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T1 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 99, Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 70 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Bà Phạm Thị L cho rằng căn nhà do bà mua của bà B (tự L3) với giá 5.000.000 đồng năm 2001 bằng giấy tay, có Ông T7 và bà Mầu ký tên làm chứng. Hợp đồng không có công chứng, chứng thực. Bản thân bà B (bà L3) cũng không có chứng cứ chứng minh được nhà nước công nhận quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp căn nhà. Quá trình sinh sống tại căn nhà, bà L xác nhận có đóng tiền cho bà T1 hằng tháng từ 250.000 đồng/tháng, 300.000 đồng/tháng rồi 500.000 đồng/tháng nhưng đây không phải là tiền thuê nhà mà là tiền của bà B gửi cho bà T1. Lời trình bày của bà L không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tại Biên bản đo đạc khu đất tranh chấp ngày 26/8/2011, bà L cũng ký xác nhận căn nhà của do bà L thuê của bà T1.

bà L không chứng minh được căn nhà cất trên diện tích đất 13,6m² tọa lạc tại khóm Đ1, phường M, thành phố L1, tỉnh An Giang là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà L. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà L về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T1 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

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

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Phạm Thị L phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị L. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 20/2020/HC-ST ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK731551, số vào sổ CH11136, thửa đất số 395, tờ bản đồ số 13, diện tích 13,6 m² đất tọa lạc tại khóm Đ1, phường M, thành phố L1, tỉnh An Giang do Ủy ban nhân dân thành phố L1 tỉnh An Giang cấp ngày 07/11/2017 cho bà Nguyễn Thị T1 đứng tên.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bà Phạm Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009370 ngày 12/01/2021 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh An Giang; đương sự đã thực hiện xong.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- NKK;
- NBK;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 20bTNB.

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

Phạm Công Mười

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thành Văn

Chung Văn Kết

Phạm Công Mười

