

**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: 370/2021/HC-PT

Ngày 25-10-2021

V/v: “Khiếu kiện thông báo 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**

**- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Đức Phương.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Long.

Bà Huỳnh Thanh Duyên.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Đức Anh - Thư ký Toà 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 25 tháng 10 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 491/2020/TLPT-HC ngày 02 tháng 10 năm 2020 về việc: “Khiếu kiện thông báo thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết khiếu nại”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 12/2020/HC-ST ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4154/2020/QĐPT-HC ngày 10 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

**Người khởi kiện:** Ông Trần C (Trần C), sinh năm 1932 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 100 khu vực 3, đường BHN, phường BT, quận BT, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện:* Ông Phan Đăng H (có mặt).

Địa chỉ: 175 TVK, phường CK, quận NK, thành phố Cần Thơ (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/12/2020).

**Người bị kiện:**

1. Ủy ban nhân dân quận BT, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu dân cư NT, phường BT, quận BT, thành phố Cần Thơ.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch và Ủy ban nhân dân quận BT: Ông Nguyễn Văn Ng (vắng mặt).*

Địa chỉ: Đường TQD, phường AT, quận BT, thành phố Cần Thơ.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 02 HB, phường TA, quận NK, thành phố Cần Thơ.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Nguyễn Chí K (vắng mặt).*

Địa chỉ: Số 57 đường LL, phường AP, quận NK, thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà Nguyễn Thị Bích V, sinh năm 1951 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 100 khu vực 3, đường BHN, phường BT, quận BT, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Tăng X, sinh năm 1941 (vắng mặt).

Địa Chỉ: 12 Quarterdeck Road # 1 Quincy MA 02169 USA (Hoa Kỳ).

*Người đại diện hợp pháp: Ông Châu Văn T (có mặt).*

Địa chỉ: Số 105/6 đường số 01, phường 4, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 01/02/2016).

**Người kháng cáo:** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Tăng X.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người khởi kiện, ông Trần C và người đại diện hợp pháp trình bày:*

Ông Trần C khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy toàn bộ: Thông báo thu hồi đất số 539/TB-UBND ngày 17/9/2018 của UBND quận BT (Thông báo thu hồi đất số 539/TB-UBND); Quyết định 4656/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Chủ tịch UBND quận BT về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần C (Quyết định 4656/QĐ-UBND); Quyết định số 2397/QĐ-UBND ngày 07/10/2019 của Chủ tịch UBND thành phố Cần Thơ về giải quyết khiếu nại của ông Trần C (Quyết định số 2397/QĐ-UBND).

Lý do cho yêu cầu khởi kiện như sau:

Việc tranh chấp giữa ông C với bà X đã được giải quyết tại Quyết định công nhận hòa giải thành số 05.TCHGT94 ngày 22/01/1994 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ cũ. Theo đó, ông C được trọn quyền sở hữu căn nhà số 31/7 BHN (nay là số 100 khu vực 3, đường BHN, phường BT, quận BT, thành phố Cần Thơ). Ông C đã trả cho bà X số tiền 10.000.000 đồng, chỉ còn thiếu 9.000.000 đồng. Mặt khác, Quyết định số 05.TCHGT94 đã hết thời hiệu thi hành và khi ông C kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) là hơn 16 năm nên không cần phải khai thông tin này. Giấy CNQSDĐ của ông C

được cấp theo quy định Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên, Luật này không quy định trường hợp được quyền thu hồi giấy CNQSDĐ đã cấp.

Theo hợp đồng bán nhà số 06 ngày 05/8/1986, giữa Sở Tài chính tỉnh Hậu Giang cũ (nay là thành phố Cần Thơ) với ông C, chỉ mua bán căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng là 54,6m<sup>2</sup>. Thời điểm Luật Đất đai năm 1988 chưa quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thời điểm đó gia đình ông C đã quản lý và sử dụng diện tích 119,9m<sup>2</sup> trên có căn nhà. Năm 1991, gia đình ông C xây dựng nhà trên toàn bộ diện tích 119,9m<sup>2</sup>. Hồ sơ xin cấp giấy CNQSDĐ đã thể hiện rõ ông C xin cấp 119,9m<sup>2</sup>. Trong đó, phần có diện tích 44,3m<sup>2</sup> và phần có diện tích 75,6m<sup>2</sup>. Như vậy, ông C được cấp giấy CNQSDĐ là đúng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

*Người bị kiện trình bày:*

*Ủy ban nhân dân và Chủ tịch UBND quận BT trình bày:*

Trình tự thủ tục cấp giấy CNQSDĐ của ông C, bà Nguyễn Thị Bích V không đúng quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai 2003; khoản 1 Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ; Điều 14 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ. UBND quận BT ban hành Thông báo 539/TB-UBND thu hồi giấy CNQSDĐ của ông C, bà Việt là đúng quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013; Điểm b khoản 56 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai 2013.

*Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ trình bày:*

UBND quận BT cấp giấy CNQSDĐ của ông C, bà Việt không đúng quy định tại khoản 5 Điều 49 và khoản 5 điều 50 Luật Đất đai 2003. Do đó, UBND quận BT ban hành Thông báo 539/TB-UBND thu hồi giấy CNQSDĐ của ông C, bà Việt là đúng quy định. Chủ tịch UBND thành phố Cần Thơ ban hành Quyết định 2397/QĐ-UBND giữ nguyên nội dung Quyết định 4656/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND quận BT về việc giải quyết khiếu nại của ông C là phù hợp quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Tăng X trình bày:*

Giấy CNQSDĐ của ông C được cấp là trái quy định pháp luật. Bởi vì, ông C chưa trả hết tiền cho bà X theo Quyết định công nhận hòa giải thành số 05/TC.HGT.94 ngày 22/01/1994 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ cũ. Do đó, UBND quận BT ban hành Thông báo 539/TB-UBND thu hồi giấy CNQSDĐ của ông C, bà Việt là đúng quy định. Chủ tịch UBND thành phố Cần Thơ và Chủ tịch UBND quận BT bác đơn khiếu nại của ông C là phù hợp.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Bích V vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.*

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 12/2020/HC-ST ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ,*

Căn cứ: Khoản 1 Điều 30, khoản 3 và khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193, khoản 1 Điều 348 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Khoản 2 khoản 4 và khoản 5 Điều 50, Điều 52 Luật Đất đai năm 2003; Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008; Điểm a khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần C (Trần C):

Hủy Thông báo số 539/TB-UBND ngày 17/9/2018 của UBND quận BT về việc thu hồi Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH000787 ngày 21/9/2010 do UBND quận BT cấp cho ông Trần C và bà Nguyễn Thị Bích V.

Hủy Quyết định số 4565/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Chủ tịch UBND quận BT về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần C, ngụ tại số 100 khu vực 3, đường BHN, phường BT, quận BT, thành phố Cần Thơ.

Hủy Quyết định số 2397/QĐ-UBND ngày 07/10/2019 của Chủ tịch UBND thành phố Cần Thơ về giải quyết khiếu nại của ông Trần C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/7/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Tăng X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà X giữ nguyên kháng cáo và trình bày:

Ông C chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà X theo Quyết định công nhận hòa giải thành số 05/TC.HGT.94 ngày 22/01/1994 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ nên chưa đủ điều kiện cấp giấy CNQSDĐ nhưng UBND quận BT vẫn cấp giấy CNQSDĐ của ông C, bà Việt là sai. Khi ông C kê làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ lại không đề cập đến Quyết định số 05 là có gian dối dẫn đến việc UBND phường BT xác nhận đơn đăng ký quyền sử dụng đất của ông C là không đúng. Ngoài ra, như nội dung do chính UBND quận BT đã trình bày thì quá trình cấp giấy CNQSDĐ cho ông C, bà Việt có sai sót, không đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003.

Việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông C, bà Việt đã ảnh hưởng đến quyền lợi của bà X. Do đó, UBND quận BT ban hành Thông báo 539/TB-UBND thu hồi giấy CNQSDĐ của ông C, bà Việt là đúng quy định. Ngoài những nội dung trình bày trên, đề nghị Tòa án xem xét nội dung trình bày chi tiết nêu tại Bản giải trình ý kiến đã nộp cho Tòa án cấp phúc thẩm ngày 07/4/2021 để giải quyết vụ án.

Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà X, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

Người đại diện hợp pháp của ông C trình bày:

Ngày 05/8/1986, ông C ký hợp đồng với Sở Tài chính tỉnh Hậu Giang mua căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng là 54,6m<sup>2</sup>. Năm 2009, ông C làm thủ tục xin cấp giấy CNQSDĐ diện tích 125m<sup>2</sup>. Phần đất tăng thêm so với diện tích mua 54,6m<sup>2</sup> là do gia đình ông C đã khai phá thêm vào năm 1986 và sử dụng cho đến nay. Quá trình sử dụng phần đất khai phá này thì ông C có đăng ký đất đai nhưng không cung cấp được chứng cứ việc đăng ký đất đai theo yêu cầu của Hội đồng xét xử. Năm 2010, UBND quận BT cấp giấy CNQSDĐ đất cho gia đình ông C diện tích 119,9m<sup>2</sup>. Việc cấp giấy này là đúng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Trường hợp, nếu có căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận lớn hơn diện tích thực tế thì Nhà nước vẫn có quyền truy thu theo quy định, không gây thất thoát cho ngân sách.

Sau khi xét xử thì người bị kiện không kháng cáo. Bà X kháng cáo nhưng lý do là ông C chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán 9.000.000 đồng theo Quyết định công nhận hòa giải thành số 05.TCHGT94 ngày 22/01/1994 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Tuy nhiên, việc yêu cầu này của bà X đã được giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 256/2013/DS-PT ngày 16/8/2013 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hơn nữa, giai đoạn sơ thẩm, bà X cũng không có yêu cầu gì trong vụ án.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là đúng, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà X, giữ nguyên bản án.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:*

Năm 1986, ông C ký hợp đồng mua căn nhà 54,6m<sup>2</sup>, sau đó gia đình ông C có khai phá thêm một phần đất. Ông C làm đơn xin cấp giấy CNQSDĐ đối với tổng diện tích 125m<sup>2</sup>, được UBND phường và các cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Vì vậy, việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông C, bà Việt đối với diện tích 119,9m<sup>2</sup> là đúng pháp luật, phù hợp với thực tế sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính, bác kháng cáo của bà X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:*

Về tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Khiếu kiện thông báo thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết khiếu nại” và giải quyết là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 3, 4 Điều 32, Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính. Bà X kháng cáo đúng quy định nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người khởi kiện yêu cầu hủy: Thông báo số 539/TB-UBND của UBND quận BT, Quyết định số 4565/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND quận BT và Quyết định số 2397/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND thành phố Cần Thơ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện là các quyết định hành chính nêu trên là đúng.

Xét tính hợp pháp của Thông báo số 539/TB-UBND, các Quyết định số 4565/QĐ-UBND, 2397/QĐ-UBND:

[3] Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền ban hành:

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; điểm b khoản 56 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ thì UBND quận BT ban hành Thông báo số 539/TB-UBND là đúng quy định. Ông C không đồng ý và khiếu nại. Căn cứ Điều 18, 21, 27, 28, 29, 30, 31, 36, 38, 39, 40 Luật Khiếu nại năm 2011 thì Chủ tịch UBND quận BT ban hành quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu và Chủ tịch UBND thành phố Cần Thơ ban hành quyết định giải quyết khiếu nại lần 2 đối với ông C là đúng quy định.

[4] Về nội dung:

[4.1] Hồ sơ vụ án thể hiện: Hợp đồng bán nhà ngày 19/8/1986 (bút lục 06, 07), thể hiện: Ông C được Nhà nước bán căn nhà cấp 4, tại số 32/7 đường BHN, phường BT, thành phố Cần Thơ, diện tích 45,60m<sup>2</sup>. Diện tích sử dụng 45,60m<sup>2</sup>. Diện tích sử dụng chính 45,60m<sup>2</sup>. Tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà số: 282/TC.86 ngày 23/8/1986 của Sở Tài chính tỉnh Hậu Giang (bút lục 85), thể hiện: Ông C được sở hữu căn nhà số 32/7 đường BHN, phường BT, thành phố Cần Thơ, diện tích khu đất nói chung (kể cả diện tích cất nhà) là 45,60m<sup>2</sup>.

[4.2] Hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ của ông C, bà Việt thể hiện:

[4.2.1] Tại Đơn xin cấp giấy CNQSDĐ do ông C và bà Việt lập ngày 03/12/2009 (bút lục 96), có nội dung: Đề nghị cấp giấy CNQSDĐ đối với thửa 203, tờ bản đồ số 42, địa chỉ tại đường BHN, phường BT, thành phố Cần Thơ; Nguồn gốc đất mua của nhà nước năm 1986.

[4.2.2] Tờ trình nguồn gốc nhà và đất ngày 07/6/2010 do ông C lập (bút lục 92), có nội dung: “Năm 1986, mua 1 căn nhà cấp 4 của Sở Tài chính và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 282/TC.86, diện tích 45,60m<sup>2</sup> và thửa đất số 203, tờ bản đồ số 42, diện tích 125m<sup>2</sup>, địa chỉ: 37/7 KV3 đường BHN, phường BT, thành phố Cần Thơ....mong quý cơ quan xác nhận căn nhà của tôi xây dựng từ năm 1991 và sử dụng đất ổn định từ năm 1986 không tranh chấp, không lấn chiếm sông rạch. Tôi cam kết những lời khai trên của tôi là đúng sự thật, nếu có vi phạm tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật”.

[4.2.3] Danh sách công khai số 132/DSTB-VP.ĐKQSDĐ ngày 12/7/2010 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận BT, thể hiện: Ông C, bà Việt đủ điều kiện cấp giấy CNQSDĐ, diện tích 119m<sup>2</sup>, thuộc thửa 203, tờ bản đồ số 42; Mục đích sử dụng đất ODT; Nguồn gốc và thời điểm bắt đầu sử dụng đất: Đất mua lại hóa giá của nhà nước năm 1986 (bút lục 104).

[4.3] Theo Hồ sơ vụ án dân sự phúc thẩm số: 170/2013/TLPT-DS ngày 20/3/2013 về việc “Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng hùn vốn mua bán nhà”, giữa các đương sự: Nguyên đơn, bà Tăng X và bị đơn, ông Trần C của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện:

[4.3.1] Bản tự khai ngày 06/9/2012 (bút lục 57), thể hiện: “Ông C xác định căn nhà lúc mua của nhà nước chỉ có diện tích 45.60m<sup>2</sup>, phần chênh lệch do sau này ông đăng ký thêm đất công của nhà nước”. Tại Giấy xác nhận do ông C lập ngày 20/9/1991 (bút lục 98), có nội dung: Xác nhận ông C, bà X mua chung căn nhà 32/7 khu vực 2 BHN, phường BT, thành phố Cần Thơ. Giấy xác nhận này được Ban Tư pháp phường BT xác nhận cùng ngày 20/9/1991 xác nhận với nội dung: “*Theo tinh thần biên bản đã giải quyết ngày 20/9/1991 của Ban Tư pháp phường BT. Đôi bên đã công nhận có hùn mua căn nhà 32/7 khu vực 2 BHN, phường BT. Đương sự Trần C có làm giấy xác nhận này và ký tên trước mặt chúng tôi*”.

[4.3.2] Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 256/2013/DS-PT ngày 16/8/2013 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 13), cũng thể hiện nội dung ông C trình bày là: Ông C xác định căn nhà số 32/7 BHN lúc mua của nhà nước chỉ có diện tích 45.60m<sup>2</sup>, phần chênh lệch do sau này ông đăng ký thêm đất công của nhà nước.

[4.4] Quyết định công nhận hòa giải thành số 05/TC.HGT.94 ngày 22/01/1994 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ có nội dung: Ông C được sở hữu căn nhà số 31/7 BHN và phải hoàn trả cho bà X 19.000.000 đồng, đã trả 10.000.000 đồng, còn 9.000.000 đồng khi nào ông C sang nhượng nhà trên thì phải giao một lần cho bà X. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện hợp pháp của ông C xác định ông C chưa bán nhà, hồ sơ vụ án cũng không thể hiện việc ông C có ý định chuyển nhượng nhà và ông C vẫn chưa trả số tiền còn lại cho bà X.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, UBND và Chủ tịch UBND quận BT cho rằng trình tự, thủ tục cấp giấy CNQSDĐ cho ông C, bà Việt là không đúng quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Khoản 1 Điều 14 Nghị định 84/2009/NĐ-CP ngày 25/5/2007; Điều 14 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ. Nguyên nhân cấp giấy CNQSDĐ sai như trên là do sai sót của cán bộ chuyên môn.

[6] Từ những nội dung nêu tại mục [4], [5], thấy rằng: Có căn cứ xác định ông C chỉ được sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất đối với diện tích 45,6m<sup>2</sup> tại số 31/7 BHN, phường BT sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán phần hùn mua nhà cho bà X. Mặt khác, ông C cho rằng đã khai phá phần đất ngoài diện tích 45,6m<sup>2</sup> nhưng không có căn cứ chứng minh, thực tế ông C cũng không đăng ký đất đai theo quy định, nên khi làm thủ tục xin cấp giấy CNQSDĐ, ông C lại đề nghị cấp giấy đối với diện tích 125m<sup>2</sup> là không phù hợp với nguồn gốc đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông C, bà Việt sử dụng đất do được mua nhà hóa giá và tự coi nói trước ngày 15/10/1993. Phần diện tích tự coi nói đủ điều kiện cấp giấy CNQSDĐ theo khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Đồng thời cho rằng tại Đơn xin cấp giấy CNQSDĐ ngày 03/12/2009 thì ông C và bà Việt đã đề nghị cấp đối với 125m<sup>2</sup>, được UBND

phường BT xác nhận, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận BT thẩm tra, phù hợp với biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 16/12/2009 theo đúng hiện trạng sử dụng đất của ông C, bà Việt là căn cứ xác định việc tăng diện tích từ 45,6m<sup>2</sup> lên 119m<sup>2</sup> là không đúng pháp luật vì không phù hợp với nguồn gốc đất và thực tế quá trình quản lý sử dụng nhà, đất của ông C.

[7] Như vậy, khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét đầy đủ quy định của pháp luật về đất đai trong việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông C, bà Việt, nhưng đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, hủy Thông báo số 539/TB-UBND của UBND quận BT, Quyết định số 4565/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND quận BT và Quyết định số 2397/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND thành phố Cần Thơ là không đúng.

[8] Sau khi xét xử sơ thẩm, bà X kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C. Quá trình tố tụng bà X cho rằng ông C chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Quyết định công nhận hòa giải thành số 05/TC.HGT.94 nhưng vẫn được cấp giấy CNQSDĐ là ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà X. Mặc dù, bị đơn không kháng cáo, nhưng căn cứ quy định tại Điều 220 Luật Tố tụng hành chính thì Tòa án cấp phúc thẩm vẫn có thẩm quyền xem xét các nội dung liên quan đến kháng cáo. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận kháng cáo của bà X; Sửa bản án sơ thẩm. UBND, Chủ tịch UBND quận BT và Chủ tịch UBND thành phố Cần Thơ không phải chịu án phí sơ thẩm. Ông C được miễn án phí sơ thẩm. Ý kiến của Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định trên nên không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính; Điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; điểm b khoản 56 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; Điều 18, 21, 27, 28, 29, 30, 31, 36, 38, 39, 40 Luật Khiếu nại năm 2011; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Tăng X.
2. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 12/2020/HC-ST ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.
3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần C (Trần C) về yêu cầu hủy:

3.1 Thông báo số 539/TB-UBND ngày 17/9/2018 của Ủy ban nhân dân quận BT về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH000787 ngày 21/9/2010 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho ông Trần C và bà Nguyễn Thị Bích V;

3.2 Quyết định số 4565/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần C, ngụ tại số 100, khu vực 3, đường BHN, phường BT, quận BT, thành phố Cần Thơ;



3.3 Quyết định số 2397/QĐ-UBND của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần C (Trần C).

4. Về án phí:

4.1 Án phí sơ thẩm:

- Ông Trần C không phải chịu sơ thẩm.
- Ủy ban nhân dân quận BT, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ không phải chịu án phí sơ thẩm.

4.2 Án phí phúc thẩm: Bà Tăng X không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- Cục THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VP (3), HS (2) (BĐA)

**TM. Hội đồng xét xử phúc thẩm**  
**Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa**

**Phan Đức Phương**